Fouras-les-Bains

L'Esprit Presqu'île

Département de la Charente-Maritime

Commune de Fouras

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIECE ÉCRITE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 17/12/2020

Le Maire Sylvie MARCILLY

id de ville urbanisme

49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

S O M M A I R E

DISPOSITIONS GENERALES 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 109

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... 134

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 148

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Fouras**.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

Chapitre 1 :	Zone UA, secteurs UAb, UAc et UAp.
Chapitre 2 :	Zone UB et secteur UBa.
Chapitre 3 :	Zone UC et secteurs UCb, UCd et UCn.
Chapitre 4 :	Zone UE
Chapitre 5 :	Zone UH
Chapitre 6 :	Zone UK
Chapitre 7 :	Zone UP
Chapitre 8 :	Zone UX, secteurs UXa et UXc.

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de

Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont 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 le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

Chapitre 9 :	Zone 1AU
Chapitre 10 :	Zone 1 AUk

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

Chapitre 11 :	Zone A, secteurs Ac et Ap.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

Chapitre 12 :	Zone N : secteurs Ne, Ngv, Nha, Nk, Nm, Np et Npl
Chapitre 13 :	Zone Nr et secteurs Nmer

5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Charente-Maritime, selon l'arrêté préfectoral du 17 décembre 1999, sont reportées sur le document graphique annexe (pièce n° 5.5).

Sur la commune de Fouras, sont concernés les axes routiers suivants :

- la RD 137, catégorie 1 ;

- la RD 937c, catégorie 3 hors agglomération ;

- l'axe constitué par la Route de Rochefort, l'Avenue du Stade, l'Avenue du Treuil Bussac, la Rue Aristide Briand et la Rue du Général Bruncher, catégorie 4 dans l'agglomération.

6. Il détermine également :

- **Des emplacements réservés :** Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.
  Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain. Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.
- **Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :** Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation. Rappelons que, dans les communes littorales, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.
  Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.
- **Des éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ainsi que **des éléments de paysage** (arbres, haies) **à protéger ou à créer** pour des motifs paysagers ou environnementaux.

Article 3 - Dispositions relatives aux risques littoraux submersion marine et érosion côtière

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA

Zone UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère central d'habitat caractérise le tissu bâti ancien de la commune, marqué le plus souvent par la présence de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre continu ou semi-continu. Elle correspond au centre ancien de Fouras.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce. Une partie de cette zone, autour de l'Avenue d'Aix et de la Rue de l'Amiral Courbet, est située en zone de risque de submersions marines.

Par ailleurs, ont été identifiés les hameaux anciens de la commune devant faire l'objet d'un zonage adapté sous forme d'un secteur UAb, afin de tenir compte de leurs spécificités. Il concerne les quartiers de Chevalier et de la Faye du Bois, aujourd'hui inclus dans l'urbanisation pavillonnaire.
Le hameau ancien de Soumard, au sud-est de la commune, bénéficie lui aussi d'un classement particulier : UAc. Il prend en compte les particularités du hameau et sa situation géographique qui, au titre de la Loi Littoral, conditionne les droits de construction. Une partie du hameau est située en zone de risque de submersions marines.
En outre, un secteur UAp a été créé sur le périmètre du Fort Vauban et ses abords. Les constructions futures devront s'harmoniser avec le site patrimonial existant, préserver la composition en place et respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UA3 à UA16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

De plus, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé, dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

c) Les terrains de camping, de caravanes et d'autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

e) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

g) Les carrières.

h) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

De plus, **en secteur UAc,** les constructions nouvelles destinées au commerce sont interdites.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) L'extension ou la modification d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

b) Les travaux sur les immeubles et les monuments, l'aménagement des espaces publics, sites et éléments de paysage repérés au plan, à condition que ceux-ci assurent leur préservation, leur mise en valeur ou leur requalification. Ils sont soumis à permis de démolir.

   Rappel : Une partie de la zone étant incluse dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques, les constructions, aménagements, installations et travaux relevant d'une autorisation d'urbanisme seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

c) Dans le sous-secteur UAp, les constructions nouvelles et les changements de destination, ne sont autorisés qu'à la condition expresse qu'ils contribuent au confortement et à la mise en valeur des monuments historiques. Ils seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

d) La création et l'extension d'entrepôts est autorisée, à condition d'être liée à une activité existante et de ne pas créer de nuisances sonores ou de nuisances de trafic pour le voisinage.

e) Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de 8 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (par exemple : un total de 8 logements crées entrainent la création de 3 logements locatifs sociaux) ou 30% de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux. Le calcul du nombre sera arrondi au nombre entier supérieur.

f) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

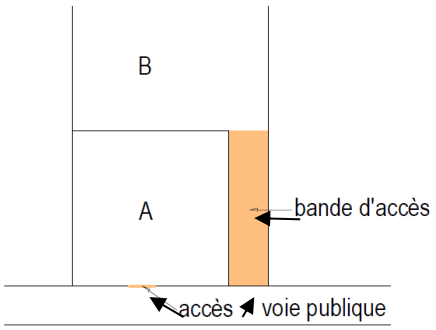
UA3.1 – ACCES

a) Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



b) Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

c) Dispositions particulières

Les projets comportant plus d'un lot ou logement présenteront un accès ou une bande d'accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres de large.

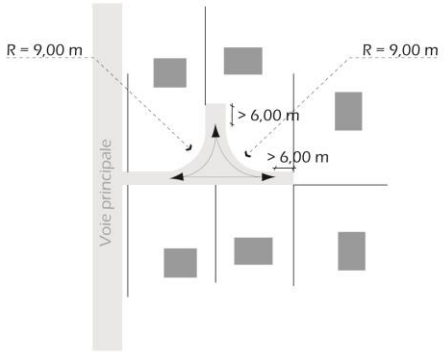
UA3.2 – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...
L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

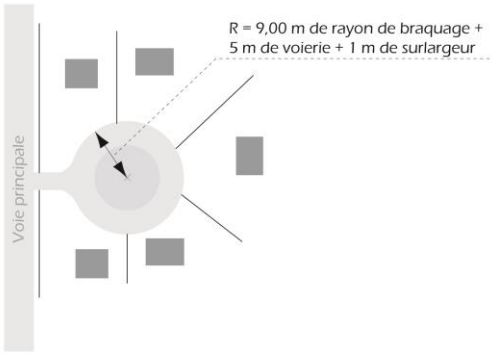
Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.
Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes.

Exemples d'aires de retournement :

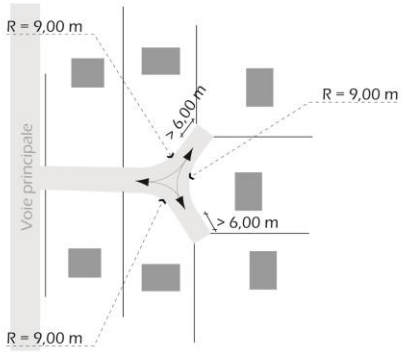
Aire de retournement en «T»



Aire de retournement sous forme de placette



Aire de retournement en «Y»



ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

UA4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UA4.2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UA4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), doivent être implantées pour tout ou partie à l'alignement du domaine public, ainsi que des voies publiques et privées.

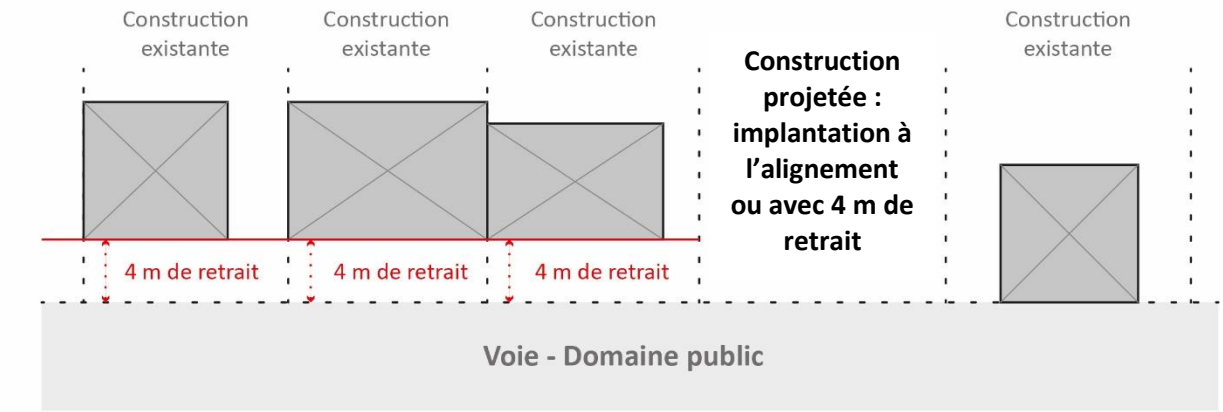
b) Les annexes détachées de la construction principale (garages, abris de jardin…) peuvent être implantés à l'avant de la construction principale à condition de présenter un aspect extérieur soigné et cohérent avec celui de la construction principale à laquelle ils se réfèrent.

c) L'implantation des bassins des piscines, non couvertes (hors équipements de sécurité et couvertures de moins de 0.60 m de hauteur par rapport à la margelle du bassin), est libre.

UA6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque la majorité du front bâti environnant (dans la rue) est implanté différemment, le retrait des constructions principales peut être semblable afin de préserver une harmonie dans le quartier. Ce retrait est à justifier lors de l'autorisation d'urbanisme (voir schéma ci-dessous).



b) Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

c) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

d) Dans le cas d'extension de constructions principales existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone UA et le secteur UAb - hormis pour les constructions édifiées sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue -, les constructions sont implantées à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 20 mètres. Cette bande est mesurée à partir de la limite du domaine public, des voies publiques et privées.

a) Dans la bande des 20 mètres :

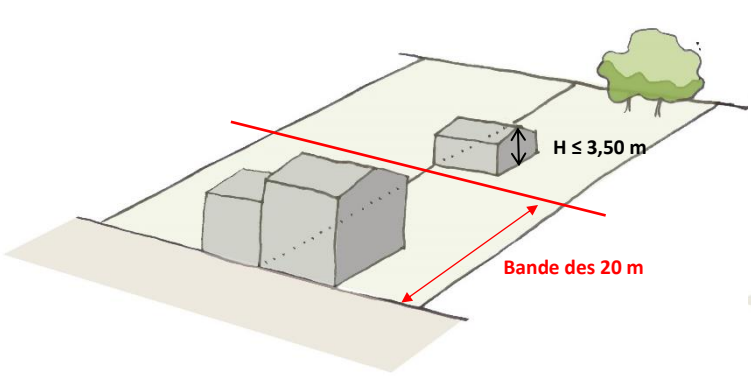
Les constructions :

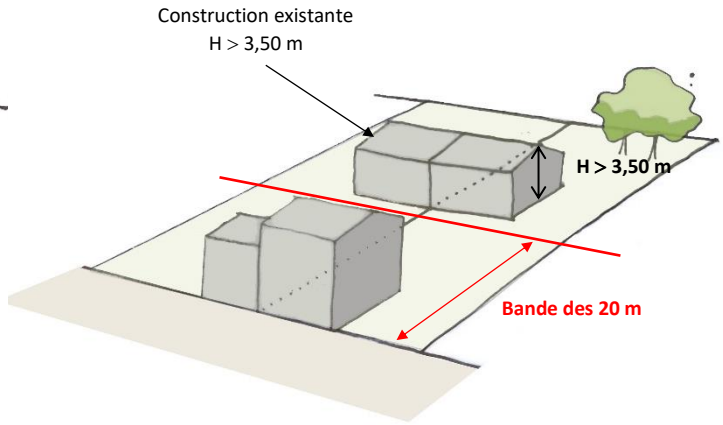
- doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes ;
- peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait.

b) Au-delà la bande des 20 mètres :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, ou en retrait. Toutefois :

- Si les constructions ne sont pas accolées à une construction mitoyenne existante, leur hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toit ou acrotère.
- Si les constructions sont accolées à une construction mitoyenne existante, leur hauteur est limitée à la hauteur de la construction existante contre laquelle elles s'adossent, sans déborder latéralement de cette même construction.





c) Dans tous les cas, dans la bande des 20 mètres et au-delà :

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

UA7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Au secteur UAp. Dans ce secteur, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou en retrait par rapport à ces limites. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à 1 m.

b) Pour l'ensemble de la zone UA, et tous secteurs, excepté le secteur UAp :

a. Pour les bassins des piscines, couvertes ou non, qui ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

b. Dans le cas d'extension de constructions principales existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé.

c. Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

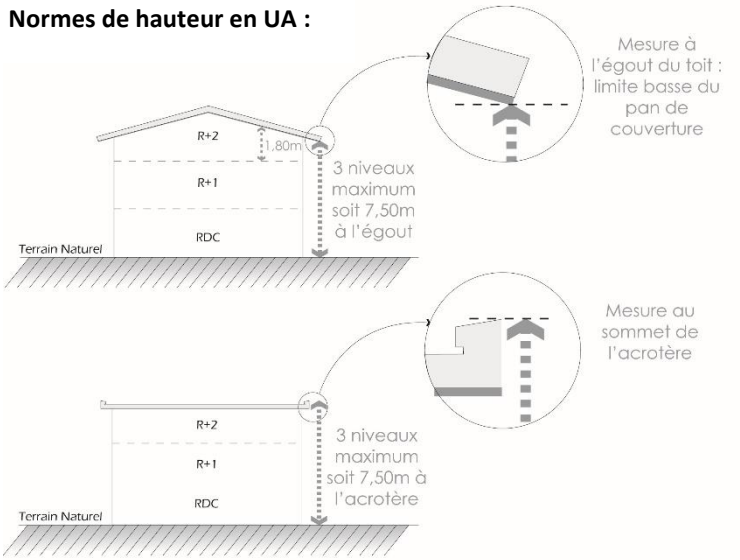
Non réglementé dans le sous-secteur UAp.

Hauteurs absolues :

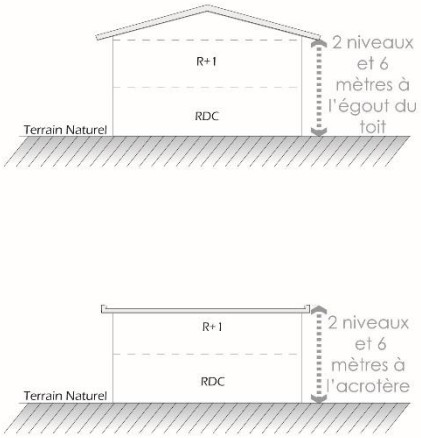
- Dans la zone UA proprement dite, la hauteur des constructions à édifier, ne peut excéder **3 niveaux**[1] (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) et 7,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- Dans les secteurs UAb et UAc, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) et 6 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Normes de hauteur en UA :



Normes de hauteur en UAb et UAc :



UA10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Pour les annexes détachées de la construction principale pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère.

d) Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment mitoyen existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment mitoyen existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.

[1] Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

UA11.1 – RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 projets de restauration, de construction et d'extension doivent s'inspirer de la Charte architecturale et paysagère de la ville, annexée au PLU.

UA11.2 – CAS GENERAL

a) Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir, par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
Concernant l'habitat, les extensions et constructions nouvelles doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.
Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).

Sont proscrits :

> les matériaux d'aspect précaire,
> l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,
> les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

b) Volumétrie

Les constructions doivent présenter une harmonie des volumes et des matériaux et être soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

c) Façades

Les teintes des enduits doivent être claires et proches de celles de l'habitat traditionnel local. Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect.

Les façades vues du domaine public doivent être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Sur ces façades, les baies doivent être plus hautes que larges.

Lorsqu'ils existent, les éléments bâtis et détails de modénatures (bow-windows, corniches, encadrements, …) d'intérêt doivent être conservés. Les ouvertures nouvelles et modifications de façades doivent respecter les principes qualitatifs de composition et de dessin des façades et menuiseries existantes.

d) Toitures

Pour les constructions existantes :

La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Pour les extensions, les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière…) peut être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Pour les nouvelles constructions :

Si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, ou plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou en bac acier. Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont également admises, sous réserve de ne pas être accessibles. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.

Pour toutes constructions :

Pour les toitures visibles depuis l'espace public, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites.

e) Infrastructures

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

f) Clôtures

Sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité, les clôtures doivent être construites à l'alignement de la voie, sans effet de retrait.

Les murs devant être enduits le sont sur les deux faces.

Les clôtures sur voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical. Les murs pleins sont interdits.
Les portails doivent être droits et ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2,00 mètres.
Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) doivent être conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants doit utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.
Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

UA11.3 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Des constructions, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ainsi que **des éléments de paysage** (arbres, haies) **à protéger ou à créer** pour des motifs paysagers ou environnementaux, sont repérés sur les documents graphiques du Règlement.

a) Patrimoine architectural et urbain

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des éléments repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décor et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique (portail, piliers, clôtures, puits…).

Sont proscrits :

> les matériaux d'aspect précaire,

> les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

<u>En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :</u>

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> préserver la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> préserver ou reconstruire à l'identique les éléments d'intérêt architectural (balcons, bow-windows, verrières, marquises, éléments de ferronnerie, ornements…) ;

> maintenir les éléments constitutifs des baies et menuiseries et s'en inspirer dans le cadre de nouveaux percements (découpage du vitrage, présence de petits bois, etc.).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être préservé ;

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques ;

> Les restaurations, agrandissements ou surélévations sont autorisées uniquement s'ils ne dénaturent pas le bâtiment existant. La composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction d'origine doivent être préservés, notamment en ce qui concerne les volumes, les rythmes de façades, les toitures, les matériaux et leur mise en œuvre, etc. L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée.

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Dans tous les cas, concernant les espaces extérieurs :

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront privilégiées.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

En cas de division des villas en appartements, on s'attachera à ne pas fractionner les jardins, ni à les revêtir pour en faire des stationnements imperméables.

b) Patrimoine végétal

L'abattage des arbres identifiés est proscrit, excepté pour renouvellement sanitaire. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence locale de caractéristiques similaires.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur les parcelles en dehors des voies publiques.

UA12.1 NORMES

a) Nombre de places de stationnement automobile :

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

TYPE DE CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES
Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et commerce de gros, de plus de 200 m^2 de surface de vente	Au moins 1 place par tranche de 20 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 20 m² de surface de plancher.
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	Au moins une place de stationnement par chambre ou lieu d'accueil créé.
Constructions à usage de restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de vingt personnes	Pour les constructions à usage de restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de vingt personnes, au moins 1 place par tranche de 5 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 5 m² de surface de plancher.
Constructions à usage de bureau	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 40 m² de surface de plancher.
Constructions à usage d'artisanat	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 60 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour la démolition-reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour une construction neuve sur la totalité de la surface de plancher.

Pour les changements de destination et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucune place de parking ne sera demandée.

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, en dehors des places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite, la superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,50 m^2 (5 m x 2,50 m), à laquelle il faut ajouter les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

c) Garages collectifs

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

UA12.2 MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et / ou plantés.
> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public, des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.
> Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et/ou arborée du terrain. La végétation arborée doit être conservée au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences locales (voir liste des essences végétales en annexe du présent Règlement).
> Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.), ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Chapitre 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UB

Zone UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise :

a) les tissus urbains traditionnels des quartiers balnéaires de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}, marqués par la présence d'un habitat spécifique : les "villas". Les constructions présentent une architecture souvent de qualité, digne d'être protégée. C'est pour cette raison qu'un recensement précis de celles-ci, ou de leurs regroupements les plus significatifs, a été réalisé (reportés sur le document graphique) afin qu'ils bénéficient des protections octroyées par le Code de l'Urbanisme.

b) les tissus urbains relativement denses qui se situent en couronne du centre ancien et qui, du fait de cette localisation, peuvent être davantage densifiés.

Pour tenir compte des différences sensibles de morphologie urbaine de ces quartiers balnéaires, un secteur a été délimité :

- **Le secteur UBa** recouvre des ensembles bâtis où dominent les "castels", vastes villas aux caractéristiques architecturales les plus remarquables sur des parcelles parfois importantes. On le retrouve dans le quartier de la Plage Nord et au Port Nord.

La vocation de cette zone est de conserver la qualité architecturale et la spécificité de l'organisation urbaine.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UB3 à UB16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et au commerce.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

e) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

g) Les carrières.

i) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) L'extension ou la modification d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

b) Les travaux sur les immeubles et les monuments, l'aménagement des espaces publics, sites et éléments de paysage repérés au plan à condition que ceux-ci assurent leur préservation, leur mise en valeur ou leur requalification. Ils sont soumis à permis de démolir.

Rappel : Une partie de la zone étant inclus dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques, les constructions, aménagements, installations et travaux relevant d'une autorisation d'urbanisme seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

c) La création et l'extension d'entrepôts est autorisée, à condition d'être liée à une activité existante et de ne pas créer de nuisances sonores ou de nuisances de trafic pour le voisinage.

d) Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 8 logements devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (par exemple : un total de 8 logements crées entrainent la création de 3 logements locatifs sociaux) ou 30% de surface de plancher

réservée à des logements locatifs sociaux. Le calcul du nombre sera arrondi au nombre entier supérieur.

e) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

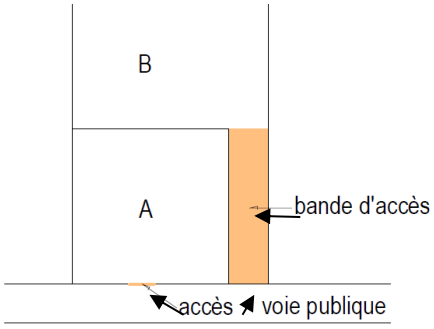
UB3.1 – ACCES

UB3.1.1 – Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



UB3.1.2– Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

UB3.1.3– Dispositions particulières

Les projets comportant plus d'un lot ou logement présenteront un accès ou une bande d'accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres de large.

UB3.2 – VOIRIE

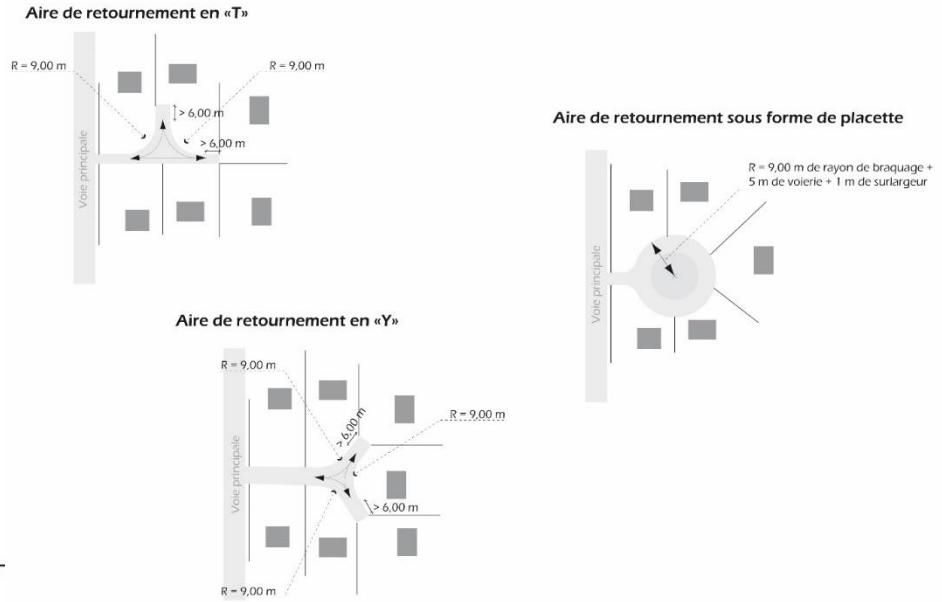
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes

EXEMPLES D'AIRES DE RETOURNEMENT



ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

UB4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UB4.2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UB4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé au titre de la loi ALUR.

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

UB6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

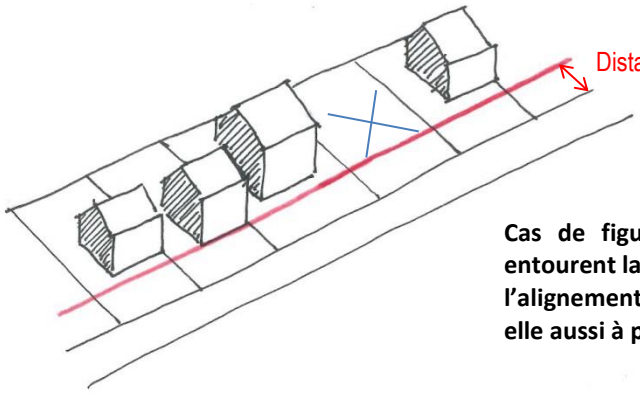
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade, devront être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

UB6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

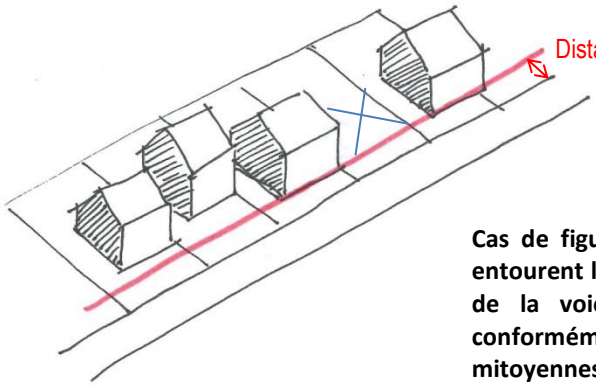
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel **:**

a) Afin de préserver une harmonie dans le quartier, lorsque les constructions des parcelles adjacentes ne respectent pas les dispositions générales de l'article UB6.1, le retrait des constructions principales pourra être semblable au retrait appliqué à l'une ou l'autre des constructions principales adjacentes.

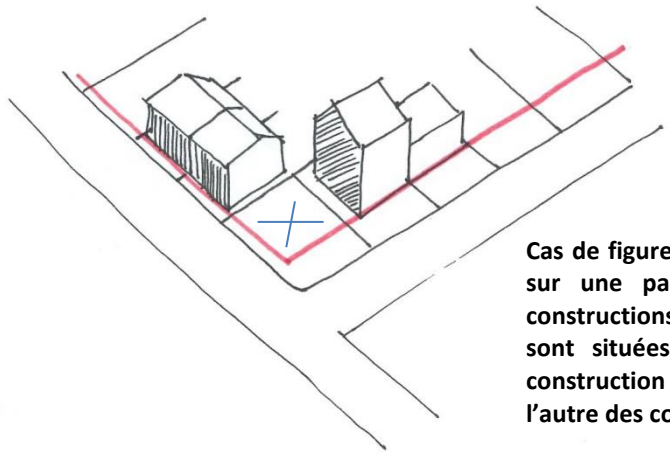
Cette disposition s'applique autant aux parcelles localisées le long d'une voie qu'aux parcelles situées à l'angle de plusieurs voies.



Cas de figure général : Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à plus de 5 m de l'alignement de la voie. La nouvelle construction s'implante elle aussi à plus de 5 m de la voie.



Cas de figure particulier : Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à moins de 5 m de la voie. La nouvelle construction peut s'implanter conformément à l'une ou l'autre des constructions mitoyennes.



Cas de figure particulier : La future construction prend place sur une parcelle située à l'angle de deux voies. Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à moins de 5 m de la voie. La nouvelle construction peut s'implanter conformément à l'une ou l'autre des constructions mitoyennes.

Dans tous les cas, en cas de dérogation aux dispositions générales de l'article UB6. 1, le retrait sera à justifier lors de l'autorisation d'urbanisme.

b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

c) Dans le cas d'extension de constructions principales existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé, ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Hormis pour les constructions édifiées sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue -, les constructions sont implantées à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 20 mètres. Cette bande est mesurée à partir de la limite du domaine public, des voies publiques et privées.

a) Dans la bande des 20 mètres :

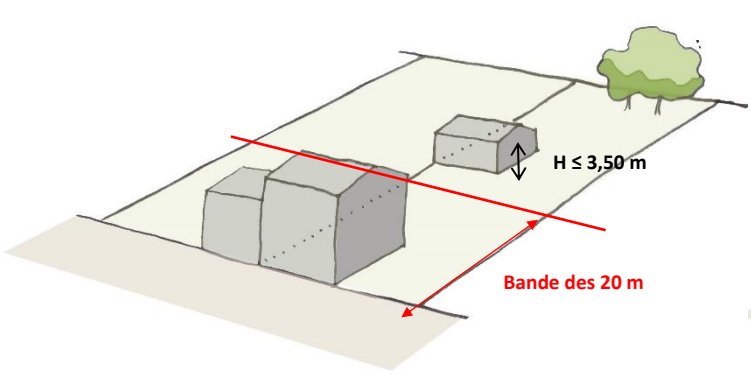
Dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes :

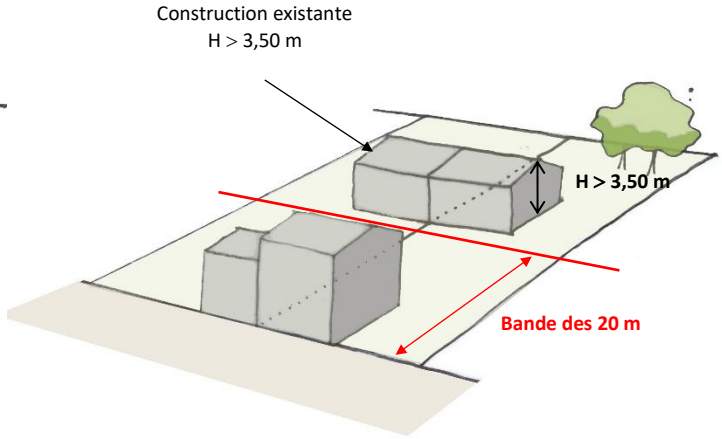
- **En zone UB,** les constructions :
  - peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, sur les deux limites ou en retrait de ces deux limites,
  - peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait.
- **Dans le secteur UBa,** les constructions :
  - peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait de ces deux limites.
  - peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait.

b) Au-delà la bande des 20 mètres :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, ou en retrait. Toutefois :

- Si les constructions ne sont pas accolées à une construction mitoyenne existante, leur hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toit ou acrotère.
- Si les constructions sont accolées à une construction mitoyenne existante, leur hauteur est limitée à la hauteur de la construction existante contre laquelle elles s'adossent, sans déborder latéralement de cette même construction.





c) Dans tous les cas, dans la bande des 20 mètres et au-delà :

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

UB7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les bassins des piscines, couvertes ou non, qui ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

b) Dans le cas d'extension de constructions principales existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé.

c) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

UB9.1 – DEFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

a) des éléments de modénature ou détails architecturaux inférieurs à 1 mètre par rapport à la façade (balcons ouverts, bow windows, débords de toiture, escaliers extérieurs non clos, ...) ;
b) des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
c) des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) inférieurs à 1m par rapport à la façade ;
d) des installations sportives de plein-air, telles que tennis, terrain de football.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, à condition, toutefois, que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Des dérogations restent possibles en cas de mise en place de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et d'isolation par l'extérieur.

UB9.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Calcul de l'emprise au sol :

a) **En secteur UBa,** la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 50 % de l'emprise du terrain d'assiette du projet.
b) **En zone UB,** la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 70 % de l'emprise du terrain d'assiette du projet.

UB9.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

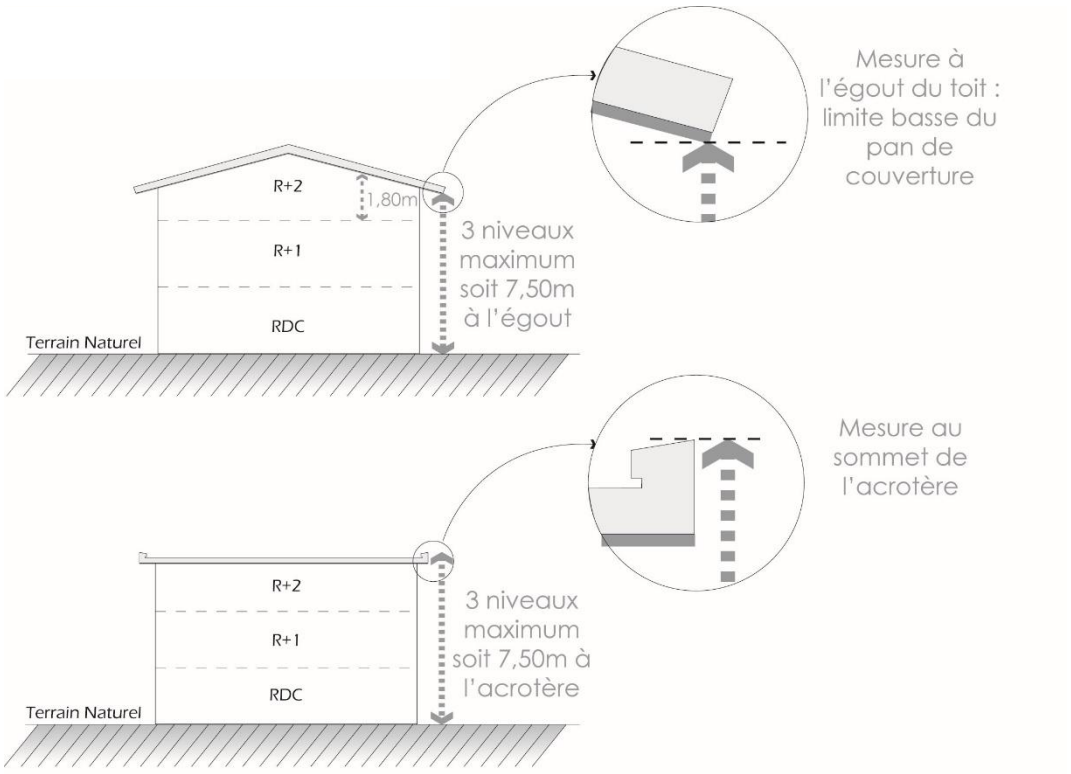
En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévision des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur :

Hauteurs absolues :

En zone UB et dans le secteur UBa, la hauteur des constructions principales à édifier, ne peut excéder 3 niveaux[2] (rez-de-chaussée + 1 étage + 1 étage + combles) et 7,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



UB10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

[2] Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Pour les annexes détachées de la construction principale pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère.

d) Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment mitoyen existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment mitoyen existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

UB11.1 – RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 projets de restauration, de construction et d'extension doivent s'inspirer de la Charte architecturale et paysagère de la ville, annexée au PLU.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UB11.2 – CAS GENERAL

a) Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir, par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
Concernant l'habitat, les extensions et constructions nouvelles doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.
Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).

Sont proscrits :

> les matériaux d'aspect précaire,

> l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,

> les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

b) Volumétrie

Les constructions doivent présenter une harmonie des volumes et des matériaux et être soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

c) Façades

Les teintes des enduits doivent être claires et proches de celles de l'habitat traditionnel local. Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect.

Les façades vues du domaine public doivent être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Sur ces façades, les baies doivent être plus hautes que larges.

Lorsqu'ils existent, les éléments bâtis et détails de modénatures (bow-windows, corniches, encadrements, …) d'intérêt doivent être conservés. Les ouvertures nouvelles et modifications de façades doivent respecter les principes qualitatifs de composition et de dessin des façades et menuiseries existantes.

d) Toitures

Pour les constructions existantes :

La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Pour les extensions, les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière…) peut être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Pour les nouvelles constructions :

Si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, ou plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou en bac acier. Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont également admises, sous réserve de ne pas être accessibles. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.

Pour toutes constructions :

Pour les toitures visibles depuis l'espace public, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites.

e) Infrastructures

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

f) Clôtures

Sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité, les clôtures doivent être construites à l'alignement de la voie, sans effet de retrait.

Les murs devant être enduits le sont sur les deux faces.

Les clôtures sur voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical. Les murs pleins sont interdits.

Les portails doivent être droits et ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) doivent être conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants doit utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

UB11.3 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Des constructions, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ainsi que **des éléments de paysage** (arbres, haies) **à protéger ou à créer** pour des motifs paysagers ou environnementaux, sont repérés sur les documents graphiques du Règlement.

a) Patrimoine architectural et urbain

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des éléments repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décor et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique (portail, piliers, clôtures, puits…).

Sont proscrits :

> les matériaux d'aspect précaire,

> les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

<u>En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :</u>

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> préserver la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> préserver ou reconstruire à l'identique les éléments d'intérêt architectural (balcons, bow-windows, verrières, marquises, éléments de ferronnerie, ornements…) ;

> maintenir les éléments constitutifs des baies et menuiseries et s'en inspirer dans le cadre de nouveaux percements (découpage du vitrage, présence de petits bois, etc.).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être préservé ;

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques ;

> Les restaurations, agrandissements ou surélévations sont autorisées uniquement s'ils ne dénaturent pas le bâtiment existant. La composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction d'origine doivent être préservés, notamment en ce qui concerne les volumes, les rythmes de façades, les toitures, les matériaux et leur mise en œuvre, etc. L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée.

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Dans tous les cas, concernant les espaces extérieurs :

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront privilégiées.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

En cas de division des villas en appartements, on s'attachera à ne pas fractionner les jardins, ni à les revêtir pour en faire des stationnements imperméables.

b) Patrimoine végétal

L'abattage des arbres identifiés est proscrit, excepté pour renouvellement sanitaire. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence locale de caractéristiques similaires.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur les parcelles en dehors des voies publiques.

B12.1 NORMES

a) Nombre de places de stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

TYPE DE CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES
Constructions à usage d'habitation	Jusqu'à 80 m² de surface de plancher : 1 place. Puis, au-delà de 80m², 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 80 m^2 de surface de plancher.
Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et commerce de gros, de plus de 200 m^2 de surface de vente	Au moins 1 place par tranche de 20 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 20 m² de surface de plancher.
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	Au moins une place de stationnement par chambre ou lieu d'accueil créé.
Constructions à usage de restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de vingt personnes	Pour les constructions à usage de restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de vingt personnes, au moins 1 place par tranche de 5 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 5 m² de surface de plancher.
Constructions à usage de bureau	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 40 m² de surface de plancher.
Constructions à usage d'artisanat	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 60 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour la démolition-reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour une construction neuve, sur la totalité de la surface de plancher.

Pour les changements de destination et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à usage de :

- commerce de détail,
- hébergement hôtelier et touristique,
- restauration
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

aucune place de parking ne sera demandée.

Pour l'extension d'une construction existante, d'un autre usage que ceux cités précédemment, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour une construction neuve, sur la totalité de la surface de plancher nouvelle créée.

b) **Dimensions minimales des places de stationnement automobile**

À titre indicatif, en dehors des places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite, la superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,50 m^2 (5 m x 2,50 m), à laquelle il faut ajouter les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

c) **Garages collectifs**

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

d) **Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux**

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (soit minimum 1 place de stationnement par logement construit).

e) **Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés**

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

UB12.2 MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et / ou plantés.
b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
c) Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.
d) Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences locales (voir liste des essences végétales en annexe du présent Règlement).

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Non règlementé

ARTICLE UB 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Chapitre 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UC

Zone UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels récents qui se sont principalement constitués à l'Est des quartiers anciens. Il s'agit avant tout d'habitats pavillonnaires individuels souvent constitués en lotissements présentant des densités différentes. On relève également la présence de quelques ensembles collectifs. Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Des secteurs ont par ailleurs été définis :
- **Le secteur UCb** couvre les emprises constructibles encore libres, mais comprises dans les espaces proches du rivage, définis comme tels dans le cadre de l'interprétation de la Loi Littoral sur la commune. Dans ce secteur, la densité est limitée. On le retrouve au Paradis.
- **Le secteur UCd** accueille majoritairement un habitat individuel dense. On le retrouve au Sud du hameau ancien de Chevalier et au « Champ Lumain » (Cité Berthelot). Ici, les constructions sont le plus souvent implantées en ordre continu ou semi-continu sur des parcelles de petite taille.
- **Le secteur UCn** englobe deux secteurs bâtis dont la densité est faible et qui se sont développés sous forme d'étirements linéaires (constructions le long de la voie). Ces deux particularités ne permettent pas de les inclure au sein de l'agglomération identifiée au titre de la Loi Littoral. Ils sont par conséquent couverts par la bande des 100 m, qui limite leur constructibilité. Les secteurs Ucn sont localisés Avenue du Bois-Vert et Rue de l'Espérance.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UC3 à UC16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UC, secteurs UCb et UCd, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et au commerce.

c) Les terrains de camping, de caravanes et d'autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

e) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

g) Les carrières.

j) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

En secteur UCn, sont interdits :

a) les nouvelles constructions ou installations, excepté celles admises à l'article UC2 ;

b) les extensions des constructions existantes ;

c) les changements de destination.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UC, secteurs UCb et UCd, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes,

a) L'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

b) Les travaux sur les immeubles et monuments et l'aménagement des espaces publics, sites et éléments de paysage repérés au plan en application de l'article L.151-8 et les suivants du Code de l'Urbanisme à condition que ceux-ci assurent leur préservation, leur mise en valeur ou leur requalification. Ils sont soumis à permis de démolir.

Rappel : Une partie de la zone étant inclus dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques, les constructions, aménagements, installations et travaux relevant d'une autorisation d'urbanisme seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

c) Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 8 logements devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (par exemple : 8 logements crées entrainent la création de 3 logements locatifs sociaux) ou 30% de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux. Le calcul du nombre sera arrondi au nombre entier supérieur.
d) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.

En secteur UCn, seules sont autorisées :

a) l'adaptation et la réfection des constructions existant à la date d'approbation du PLU

b) les nouvelles constructions à condition

- d'être nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- d'être nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- de constituer une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, régulièrement édifié.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

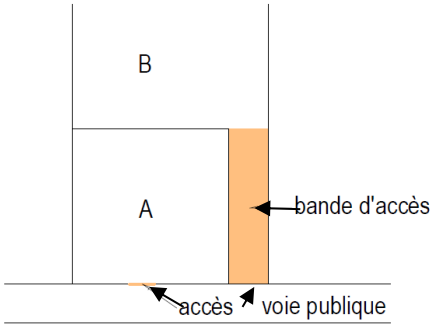
UC3.1 – ACCES

UC3.1.1 – Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



UC3.1.2– Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

UC3.1.3– Dispositions particulières

Les projets comportant plus d'un lot ou logement présenteront un accès ou une bande d'accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres de large.

UC3.2 – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

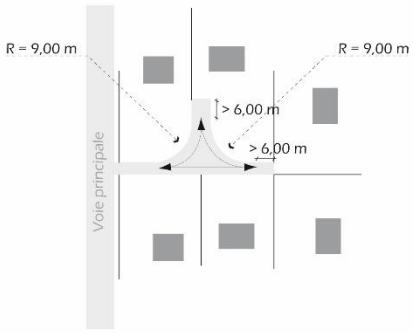
Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

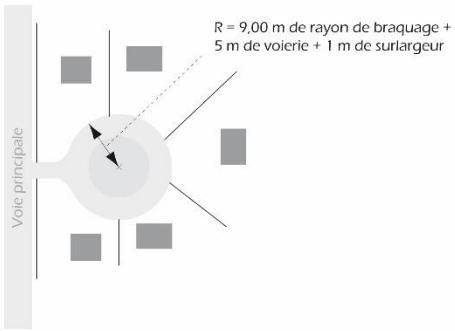
Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes.

Exemples d'aires de retournement :

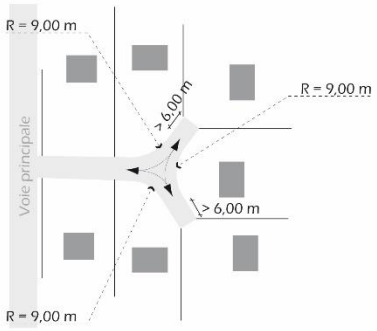
Aire de retournement en «T»



Aire de retournement sous forme de placette



Aire de retournement en «Y»



ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

UC4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UC4.2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UC4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

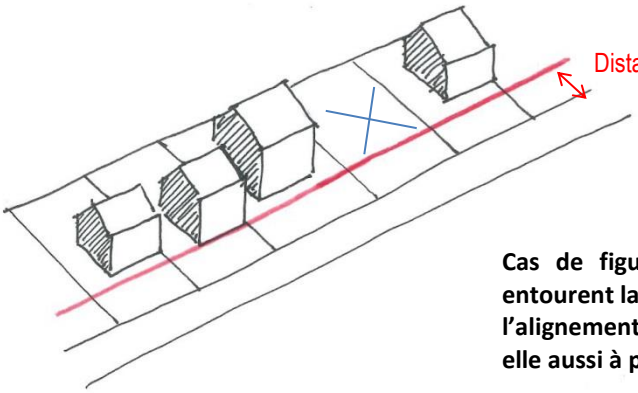
UC6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade, devront être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

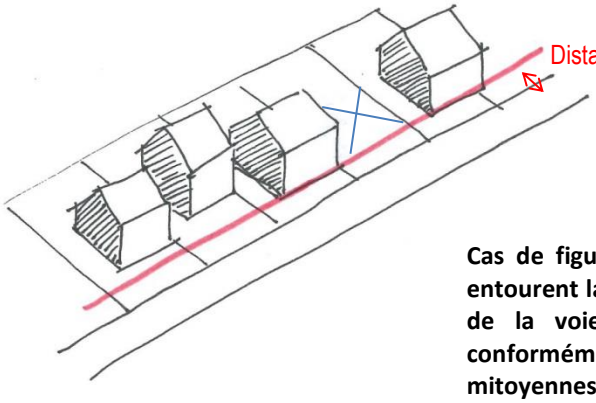
UC6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de ne pas être situé dans un emplacement réservé, de ne pas être frappé par un élargissement de voie, et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

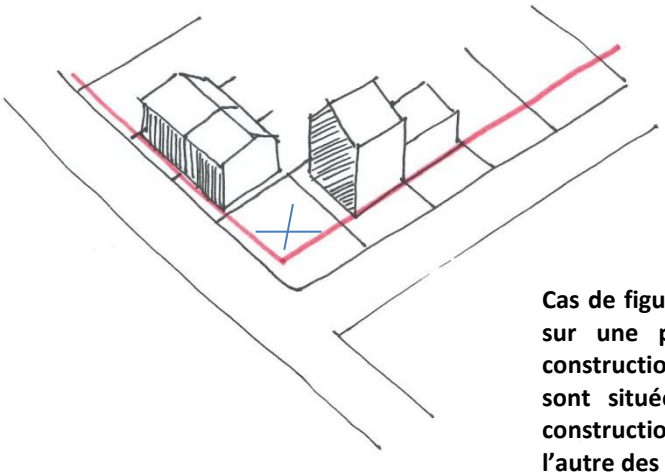
a) Afin de préserver une harmonie dans le quartier, lorsque les constructions des parcelles adjacentes ne respectent pas les dispositions générales de l'article UC6.1, le retrait des constructions principales pourra être semblable au retrait appliqué à l'une ou l'autre des constructions principales adjacentes. Cette disposition s'applique autant aux parcelles localisées le long d'une voie qu'aux parcelles situées à l'angle de plusieurs voies.



Cas de figure général : Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à plus de 5 m de l'alignement de la voie. La nouvelle construction s'implante elle aussi à plus de 5 m de la voie.



Cas de figure particulier : Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à moins de 5 m de la voie. La nouvelle construction peut s'implanter conformément à l'une ou l'autre des constructions mitoyennes.



Cas de figure particulier : La future construction prend place sur une parcelle située à l'angle de deux voies. Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à moins de 5 m de la voie. La nouvelle construction peut s'implanter conformément à l'une ou l'autre des constructions mitoyennes.

Dans tous les cas, en cas de dérogation aux dispositions générales de l'article UC6. 1, le retrait sera à justifier lors de l'autorisation d'urbanisme.

b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

c) Dans le cas d'extension de constructions principales existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Hormis pour les constructions édifiées sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, les constructions sont implantées à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 20 mètres. Cette bande est mesurée à partir de la limite du domaine public, des voies publiques et privées.

a) Dans la bande des 20 mètres :

Dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes :

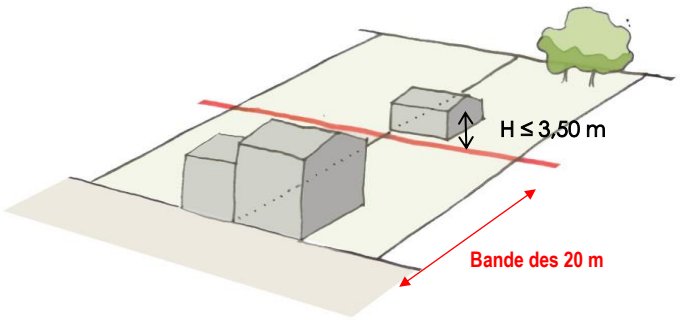
En zone UC, dans les secteurs UCb, UCd :

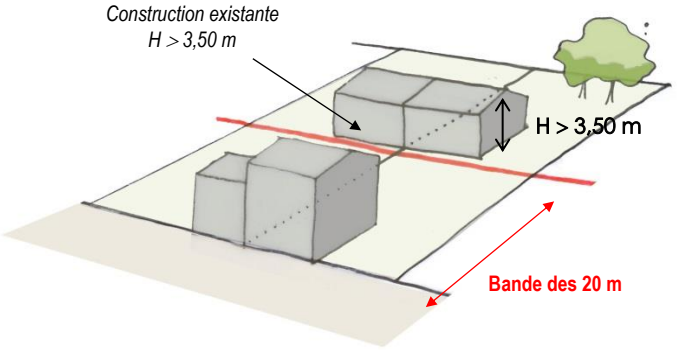
- **sur les parcelles dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 12 m, les** constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sur une limite ou en retrait des deux limites,
- **sur les parcelles dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m,** les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait de ces deux limites.
- **quelle que soit la largeur sur voie de la parcelle,** les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait.

b) Au-delà la bande des 20 mètres :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, ou en retrait. Toutefois :

- Si les constructions ne sont pas accolées à une construction mitoyenne existante, leur hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toit ou acrotère.
- Si les constructions sont accolées à une construction mitoyenne existante, leur hauteur est limitée à la hauteur de la construction existante contre laquelle elles s'adossent, sans déborder latéralement de cette même construction.





c) Dans tous les cas, dans la bande des 20 mètres et au-delà :

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les bassins des piscines, couvertes ou non, qui ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

b) Dans le cas d'extension de constructions principales existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé.

c) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

UC9.1 DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou détails architecturaux inférieurs à 1 mètre par rapport à la façade (balcons ouverts, bow windows, débords de toiture, escaliers extérieurs non clos, ...) ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) inférieurs à 1m par rapport à la façade ;
- des installations sportives de plein-air, telles que tennis, terrain de football.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, à condition, toutefois, que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Des dérogations restent possibles en cas de mise en place de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et d'isolation par l'extérieur.

UC9.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Calcul de l'emprise au sol :

a) **En zone UC** proprement dite, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 70 % de l'emprise de l'assiette du projet.

b) **En secteur UCb,** la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 40 % de l'emprise de l'emprise de l'assiette du projet.

c) **En secteur UCd,** la surface de l'emprise des constructions n'est pas réglementée.

d) **En secteur UCn :**

- la surface de l'emprise des constructions existant à la date d'approbation du PLU ne peut pas augmenter ;
- la surface de l'emprise des constructions autorisées sous conditions n'est pas réglementée.

UC9.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir pour les bâtiments à l'alignement ou du sol naturel au droit de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

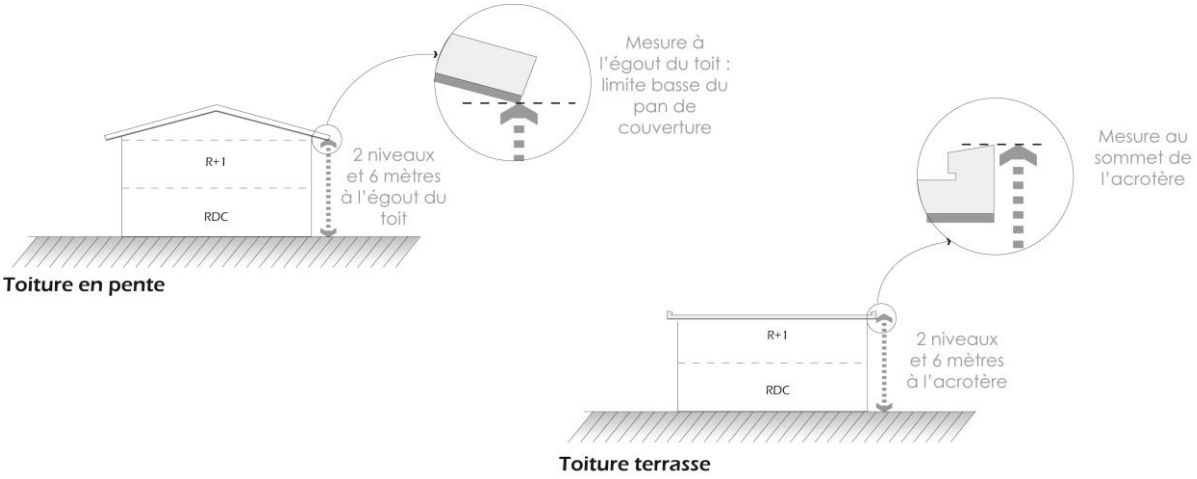
En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur :

Hauteurs absolues :

En zone UC et secteur UCd, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) et 6 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 3,50 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UCn, la hauteur des constructions autorisées sous conditions n'est pas réglementée.

UC10.2 – Dispositions particulières

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Pour les annexes détachées de la construction principale pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère.

d) Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment mitoyen existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment mitoyen existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

UC11.1 – RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 projets de restauration, de construction et d'extension doivent s'inspirer de la Charte architecturale et paysagère de la ville, annexée au PLU.

UC11.2 – CAS GENERAL

a) Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir, par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Concernant l'habitat, les extensions et constructions nouvelles doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).

Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.

Sont proscrits :

> les matériaux d'aspect précaire,

> l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,

> les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

b) Volumétrie

Les constructions doivent présenter une harmonie des volumes et des matériaux et être soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

c) Façades

Les teintes des enduits doivent être claires et proches de celles de l'habitat traditionnel local. Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect.
Les façades vues du domaine public doivent être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale.
Lorsqu'ils existent, les éléments bâtis et détails de modénatures (bow-windows, corniches, encadrements, …) d'intérêt doivent être conservés. Les ouvertures nouvelles et modifications de façades doivent respecter les principes qualitatifs de composition et de dessin des façades et menuiseries existantes.

d) Toitures

Pour les constructions existantes :
La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Pour les extensions, les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière…) peut être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
Pour les nouvelles constructions :
Si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, ou plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou en bac acier. Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont également admises, sous réserve de ne pas être accessibles. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.
Pour toutes constructions :
Pour les toitures visibles depuis l'espace public, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées.
Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.
Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites.

e) Infrastructures

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.
Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

f) Clôtures

Sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité, les clôtures doivent être construites à l'alignement de la voie, sans effet de retrait.
Les murs devant être enduits le sont sur les deux faces.

Les clôtures sur voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical. Les murs pleins sont interdits.
Les portails doivent être droits et ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2,00 mètres.
Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) doivent être conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants doit utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.
Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

UC11.3 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Des constructions, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ainsi que **des éléments de paysage** (arbres, haies) **à protéger ou à créer** pour des motifs paysagers ou environnementaux, sont repérés sur les documents graphiques du Règlement.

a) Patrimoine architectural et urbain

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des éléments repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décor et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique (portail, piliers, clôtures, puits…).

Sont proscrits :

> les matériaux d'aspect précaire,

> les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

<u>En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :</u>

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> préserver la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> préserver ou reconstruire à l'identique les éléments d'intérêt architectural (balcons, bow-windows, verrières, marquises, éléments de ferronnerie, ornements…) ;

> maintenir les éléments constitutifs des baies et menuiseries et s'en inspirer dans le cadre de nouveaux percements (découpage du vitrage, présence de petits bois, etc.).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être préservé ;

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques ;

> Les restaurations, agrandissements ou surélévations sont autorisées uniquement s'ils ne dénaturent pas le bâtiment existant. La composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction d'origine doivent être préservés, notamment en ce qui concerne les volumes, les rythmes de façades, les toitures, les matériaux et leur mise en œuvre, etc. L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée.

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Dans tous les cas, concernant les espaces extérieurs :

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront privilégiées.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

En cas de division des villas en appartements, on s'attachera à ne pas fractionner les jardins, ni à les revêtir pour en faire des stationnements imperméables.

b) Patrimoine végétal

L'abattage des arbres identifiés est proscrit, excepté pour renouvellement sanitaire. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence locale de caractéristiques similaires.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur la parcelle.

UC12.1 – NORMES

a) Nombre de places de stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

TYPE DE CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES
Constructions à usage d'habitation	**En zone UC proprement dite, en secteurs UCb, UCd et UCn :** Jusqu'à 80 m² de surface de plancher : 1 place. Puis, au-delà de 80m², 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	Au moins une place de stationnement par chambre ou lieu d'accueil créé.
Constructions à usage de restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de vingt personnes	Pour les constructions à usage de restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de vingt personnes, au moins 1 place par tranche de 5 m^2 de surface de plancher créée.
Constructions à usage de bureau	**Dans la zone UC proprement dite et le secteur UCb,** au moins une place de stationnement par et à partir de 40 m² de création de surface de plancher.
Constructions à usage d'artisanat	**En zone UC, secteurs UCb,** au moins une place de stationnement par et à partir de 60 m² de création de surface de plancher. **En secteur UCd**, au moins une place de stationnement par et à partir de 100 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les changements de destination et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à usage de :

- hébergement hôtelier et touristique,
- restauration
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

aucune place de parking ne sera demandée.

Pour l'extension d'une construction existante, d'un autre usage que ceux cités précédemment, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour une construction neuve, sur la totalité de la surface de plancher nouvelle créée.

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile
À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

c) Garages collectifs
Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

d) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux
Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (soit minimum 1 place de stationnement par logement construit).

e) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés
Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

UC 12.2 – MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et / ou plantés.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public, des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et/ou arborée du terrain. La végétation arborée doit être conservée au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences locales (voir liste des essences végétales en annexe du présent Règlement).

> Les espaces boisés classés figurant sur le plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Non règlementé

ARTICLE UC 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Chapitre 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE

Zone UE

Caractère et vocation de la zone

La zone UE est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est réservée à l'accueil, conformément aux objectifs fixés par le PADD, des équipements collectifs publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UE3 à UE16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou à un équipement d'intérêt collectif, sont admises :

a) Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif (public ou privé) et services publics,
b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif,
c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone,
f) Les clôtures rendues nécessaires par les constructions et installations autorisées dans la zone,
g) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de remontée de nappe.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

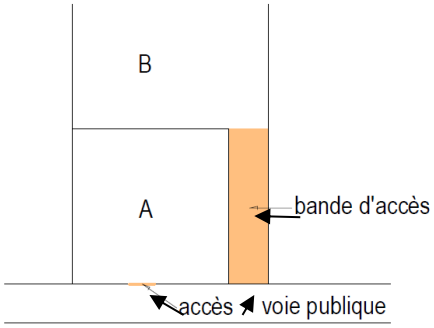
UE3.1 ACCES

UE3.1.1 – Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



UE3.1.2 – Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

UE3.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

UE4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UE4.2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UE4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.
Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

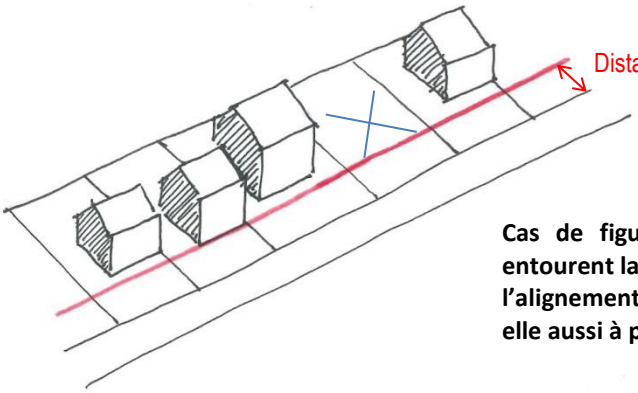
UE6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade, devront être implantées avec un retrait de **5 mètres** minimum à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

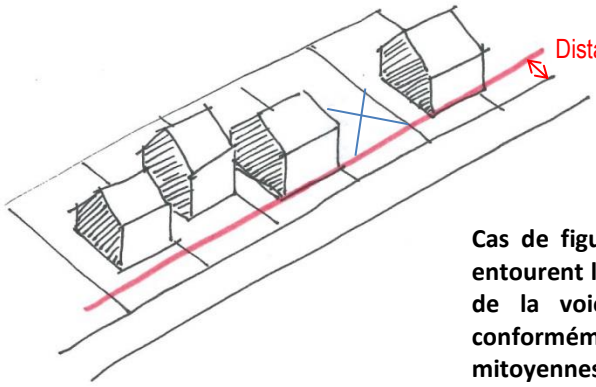
UE6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

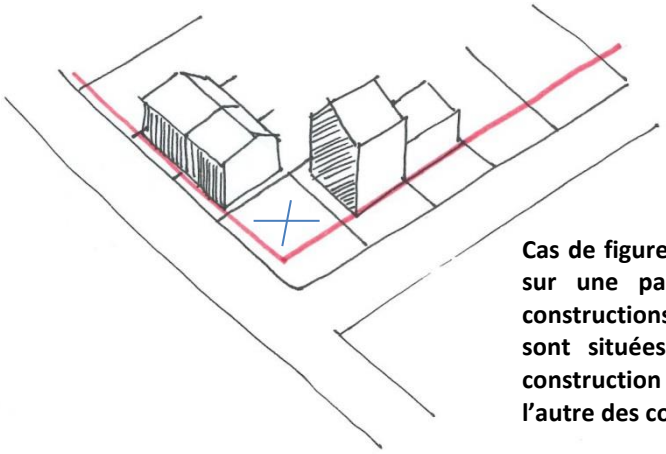
a) Afin de préserver une harmonie dans le quartier, lorsque les constructions des parcelles adjacentes ne respectent pas les dispositions générales de l'article UE6.1, le retrait des constructions principales pourra être semblable au retrait appliqué à l'une ou l'autre des constructions principales adjacentes.
   Cette disposition s'applique autant aux parcelles localisées le long d'une voie qu'aux parcelles situées à l'angle de plusieurs voies.



Cas de figure général : Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à plus de 5 m de l'alignement de la voie. La nouvelle construction s'implante elle aussi à plus de 5 m de la voie.



Cas de figure particulier : Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à moins de 5 m de la voie. La nouvelle construction peut s'implanter conformément à l'une ou l'autre des constructions mitoyennes.



Cas de figure particulier : La future construction prend place sur une parcelle située à l'angle de deux voies. Les constructions principales qui entourent la future construction sont situées à moins de 5 m de la voie. La nouvelle construction peut s'implanter conformément à l'une ou l'autre des constructions mitoyennes.

b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies.

c) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

d) Dans le cas d'extension de constructions principales existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UE7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter :

a) sur une limite séparative latérale, sur les deux limites ou en retrait de ces deux limites,

b) soit en retrait, sans contiguïté avec les limites de fond de parcelle.

Lorsque la façade d'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (R = H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

UE7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) dans le cas de la reconstruction, ou de l'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent PLU.

b) pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UE10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **11 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

UE10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment mitoyen existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment mitoyen existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.

d) Dans le cas de reconstruction, ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

UE 11.1 RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des teintes et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes, ce qui n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

UE 11.2 DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser la qualité architecturale, présenter une harmonie des volumes et des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.

UE 11.3 DISPOSITION POUR LES CLOTURES

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et/ ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions **pourront** satisfaire à des critères de performance énergétique élevée. Elles pourront notamment :

- être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable (solaires, géothermiques, aérothermiques, etc.) ou de récupération,
- utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- mettre en œuvre des systèmes d'isolation thermique performants,
- tirer parti de l'orientation du bâtiment, composer les façades et leurs ouvertures en fonction de l'orientation de ces dernières.

Dans tous les cas, quelques soient les procédés mis en œuvre afin de favoriser de meilleures performances énergétiques, **une unité architecturale de qualité est demandée.** Les équipements extérieurs à l'enveloppe principale (capteurs solaires, pompe à chaleur…), notamment, doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

ARTICLE UE16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Chapitre 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UH

Zone UH

Caractère et vocation de la zone

La zone UH est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est réservée à l'hébergement hôtelier et correspond précisément aux emprises du village de vacances AZURÉVA au "Moulin de l'Aubier" dont l'occupation du sol n'est pas appelée à évoluer significativement.

Elle permet l'accueil des habitations légères de loisirs, des résidences de tourisme et des villages de vacances ainsi que les équipements et activités liés à ces unités touristiques, excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UH3 à UH16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UH 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées,
- Les constructions nouvelles destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et au commerce et activités de service à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa c.
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les carrières.
- Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de remontée de nappe.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les habitations légères de loisirs sous forme de parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme, les constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances, à condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnant et la qualité des paysages.

b) S'ils sont strictement liés à l'exploitation des constructions et installations visées à l'alinéa précédent :
   - Les équipements communs.
   - Les constructions destinées au commerce et activités de service.
   - Les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.

c) Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées aux deux alinéas précédents.

d) La création ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées aux deux alinéas précédents.

e) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

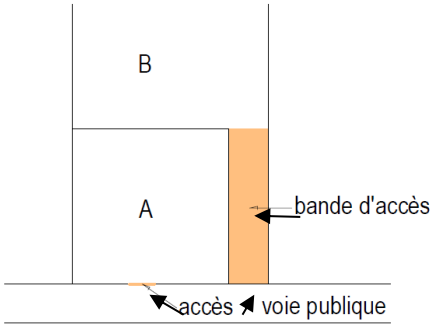
ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

UH3.1 – ACCES

UH3.1.1 Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.
Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



UH3.1.2 DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

UH3.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes.

ARTICLE UH 4 - RESEAUX DIVERS

UH4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UH4.2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UH4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UH6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade, devront être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies publiques.

UH6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

c) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UH7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions seront implantées sans contiguïté avec les limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites.

UH7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
b) Dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

UH9.1 DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

e) des éléments de modénature ou détails architecturaux inférieurs à 1 mètre par rapport à la façade (balcons ouverts, bow windows, débords de toiture, escaliers extérieurs non clos, ...) ;
f) des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
g) des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) inférieurs à 1m par rapport à la façade ;
h) des installations sportives de plein-air, telles que tennis, terrain de football.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, à condition, toutefois, que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Des dérogations restent possibles en cas de mise en place de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et d'isolation par l'extérieur.

UH9.2 – DISPOSITIONS GENERALES

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **50 %** de l'emprise du terrain d'assiette du projet.

UH9.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UH10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

Hauteurs absolues

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder un niveau[3] (rez-de-chaussée) et 4 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

UH10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Lorsque le faîtage ou l'acrotère de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

[3] Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

UH11.1 – RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

UH11.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.
Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine.
Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).
Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

UH11.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, ou plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou en bac acier. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont également admises. Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

UH11.4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales). La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres maximum pour les clôtures sur voies et pour les clôtures en limites séparatives.
Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la

surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur les parcelles en dehors des voies publiques.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et / ou plantés.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Les plantations devront privilégier les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts...

> Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UH 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions pourront satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou pourront être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Elles pourront utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les nouvelles constructions, l'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

ARTICLE UH 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Zone
UK

Chapitre 6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UK

Caractère et vocation de la zone

La zone UK est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée, délimitée en application du Code de l'Urbanisme, est exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage incluant les équipements communs et les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.

Elle s'applique à la partie la plus artificialisée du camping municipal du Cadoret, incluant des constructions.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UK3 à UK16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UK2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées,

b) Les constructions nouvelles destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

c) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et au commerce, à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa b.

d) Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

e) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

g) Les carrières.

h) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme en application du Code de l'Urbanisme :

a) Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes pouvant uniquement accueillir comme modes d'hébergement : des tentes, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation en vigueur.

b) S'ils sont strictement liés à l'exploitation du camping :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logement de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.

c) La création ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées aux deux alinéas précédents

d) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

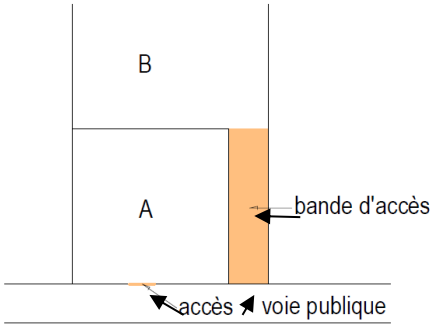
UK3.1 – ACCES

UK3.1.1. Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



UK3.1.2. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de **l'article 682 du Code Civil.**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

UK3.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UK 4 - RESEAUX DIVERS

UK 4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UK 4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.
En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UK4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UK6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, toute construction ou résidence mobile de loisirs, balcons compris, ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) doit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et des voies publiques.

Aucune règle de retrait n'est imposée par rapport aux voies privées desservant l'intérieur des terrains de campings.

UK6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UK7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions ou résidences mobiles de loisirs, balcons compris, ou installations seront implantées sans contiguïté avec les limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites.

UK7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
b) Dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UK10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder un niveau (rez-de-chaussée) et 4 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

UK10.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Toutefois ces normes ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

UK11.1 RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

UK11.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).

Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

UK11.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, ou plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou en bac acier. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont

également admises. Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.
Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

UK11.4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales). La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres maximum pour les clôtures sur voies et pour les clôtures en limites séparatives sans effet de retrait.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur la parcelle.

Pour les terrains de camping et de caravaning, il est demandé une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et/ou plantés.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Les plantations devront privilégier les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts…

> Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UK 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les constructions pourront satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou pourront être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Elles pourront utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

ARTICLE UK 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Chapitre 7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UP

Zone UP

Caractère et vocation de la zone

La zone UP est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée recouvre les installations portuaires des Ports Nord et Sud situées en grande partie sur le Domaine Public. En application du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UP3 à UP16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UP2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées,
b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier et touristique,
c) Les constructions nouvelles destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt si elles n'entrent pas dans le cadre des occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, alinéa a.
d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
e) Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
f) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
g) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
h) Les carrières.
i) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes

a) La création et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités portuaires, à l'exploitation des ressources maritimes et conchylicoles, au tourisme fluvial ou maritime et à toute activité complémentaire à celles-ci (aires de bateaux, réparation navale, expédition, structures administratives ou de services liés à la pêche, à la conchyliculture, la construction navale, …), ou utiles à la mise en valeur du patrimoine maritime.

b) La création, ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées à l'alinéa a) précédent.

e) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

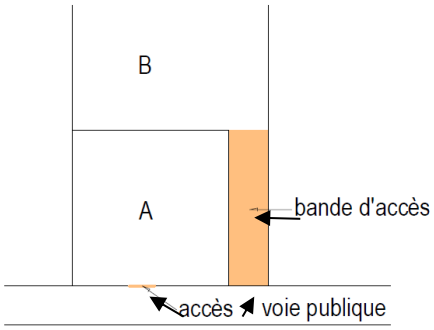
ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

UP3.1 – ACCES

UP3.1.1 Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.
Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



UP3.1.2 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

UP3.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes.

ARTICLE UP 4 - RESEAUX DIVERS

UP4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UP4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UP4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.
Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UP6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, au nu du mur de façade (balcon compris), pourront être implantées à l'alignement du domaine public et des voies publiques et privées ou en retrait. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à 1 m.

UP6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité.
b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
c) Dans le cas reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou par l'élargissement d'une voie

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UP7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales, sur une limite ou en retrait des deux limites,
- en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

UP7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UP10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 4,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

UP10.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment mitoyen existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment mitoyen existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

UP 11.1 PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes, ce qui n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

UP 11.2 DISPOSITION POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser la qualité architecturale, présenter une harmonie des volumes et des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.

UP 11.3 DISPOSITION POUR LES CLOTURES

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et / ou plantés.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Les plantations devront privilégier les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts...

> Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UP 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions **pourront** satisfaire à des critères de performance énergétique élevée. Elles pourront notamment :

- être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable (solaires, géothermiques, aérothermiques, etc.) ou de récupération,
- utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- mettre en œuvre des systèmes d'isolation thermique performants,
- tirer parti de l'orientation du bâtiment, composer les façades et leurs ouvertures en fonction de l'orientation de ces dernières.

Dans tous les cas, quelque soient les procédés mis en œuvre afin de favoriser de meilleures performances énergétiques, **une unité architecturale de qualité est demandée.** Les équipements extérieurs à l'enveloppe principale (capteurs solaires, pompe à chaleur…), notamment, doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

ARTICLE UP 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Chapitre 8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UX

Zone UX

Caractère et vocation de la zone

La zone UX est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Compte tenu de la spécificité des sites concernés, elle est découpée en deux secteurs :
- Le secteur UXa concerne la zone artisanale de Soumard, qui n'est pas destinée à se développer dans le cadre de l'application de la Loi Littoral.
- Le secteur UXc couvre le site commercial de la Duboise. La vocation de ce secteur est l'accueil spécifique des constructions destinées au commerce.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles UX3 à UX16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et :
- Dans le secteur UXa, les constructions nouvelles et les changements de destination à destination de commerce ;
- Dans le secteur UXc, les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et à l'industrie et aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation.
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les carrières.
- Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'être liée à une activité existante et de ne pas créer de nuisances sonores ou de nuisances de trafic pour le voisinage :

- **En secteur UXa,** ne sont autorisées que les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- En secteur UXc, la création et l'extension d'entrepôts est autorisée.

De plus, **en secteurs UXa et UXc :**

- La création ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est autorisée :
    - à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO 3",
    - sous réserve qu'elles soient liées aux activités admises dans chaque secteur,
    - et à condition d'être effectuée à l'intérieur des constructions existantes **en secteur UXa.**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.) sont autorisés, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

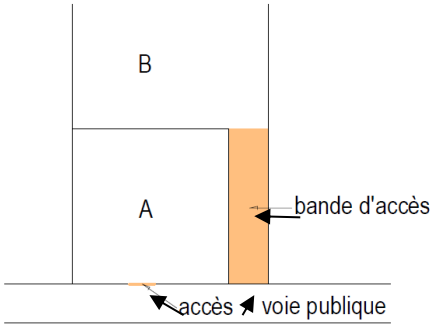
UX3.1 – ACCES

UX3.1.1 Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



UX3.1. 2 Dispositions particulières

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Dans le secteur UXa, les accès seront aménagés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement devra être prévu.

UX3.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

UX4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

UX4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

UX4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

UX4.4 DECHETS MENAGERS

Les constructions autorisées dans la zone devront disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UX6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public et des voies publiques et privées.

UX6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
b) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UX7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, ou en retrait. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à **4 m.**

Le recul vis-à-vis des limites séparatives - latérales et de fonds de parcelle -, de la zone avec les zones urbaines et à urbaniser mitoyennes (UC, et 1AU) doit être au moins égal à 8 mètres.

UX7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
b) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

UX9.1 DEFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou détails architecturaux inférieurs à 1 mètre par rapport à la façade (balcons ouverts, bow windows, débords de toiture, escaliers extérieurs non clos, ...) ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) inférieurs à 1m par rapport à la façade ;
- des installations sportives de plein-air, telles que tennis, terrain de football,

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, à condition, toutefois, que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Des dérogations restent possibles en cas de mise en place de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et d'isolation par l'extérieur.

UX9.2 – DISPOSITIONS GENERALES

En secteur UXa, les extensions des constructions sont limitées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, l'emprise au sol après extension ne doit pas excéder 60% du terrain d'assiette du projet.

En secteur UXc, l'emprise au sol doit rester inférieure à 60 % du terrain d'assiette du projet.

UX9.3– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UX10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

Dans les secteurs UXa et UXc, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

UX10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur

UX11.1 –PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

UX11.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser la qualité architecturale. Les aménagements extérieurs seront conçus pour inscrire le bâtiment sur un « socle visuel » (espace vert, plantations basses, espace piétonnier…).

UX11.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire. De même, la mixité des

matériaux sera mise en œuvre pour animer les façades de grande longueur ou pour souligner les différentes fonctions.
Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage. Les menuiseries de teintes vives sont en revanche proscrites.

b) Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, en terrasse, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil…).
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

UX11.4 – DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales). La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres pour les clôtures sur voies et pour les clôtures en limites séparatives sans effet de retrait.

Dans les secteurs submersibles et soumis au risque d'érosion, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques sur les parcelles

UX12.1 NORMES

a) Nombre de places de stationnement automobile

TYPE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENTS
Constructions à usage d'habitation	Jusqu'à 80 m² de surface de plancher : 1 place. Puis, au-delà de 80m², 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de **70 m²** de surface de plancher.
Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et commerce de gros, de plus de 200 m^2 de surface de vente	Au moins 1 place par tranche de 20 m^2 de surface de plancher créée au-delà du seuil de 20 m² de surface de plancher.
Constructions à usage de bureau	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher créé au-delà du seuil de 40 m^2 de surface de plancher.
Constructions à usage d'artisanat et d'industrie	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher crée au-delà du seuil de 60 m^2 de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour la démolition-reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour une construction neuve, sur la totalité de la surface de plancher.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

UX12.2 MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et/ou plantés.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Les aires de stationnement ainsi que les dépôts et stockages ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques.

> Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Articlé supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions **pourront** satisfaire à des critères de performance énergétique élevée. Elles pourront notamment :

- être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable (solaires, géothermiques, aérothermiques, etc.) ou de récupération,
- utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- mettre en œuvre des systèmes d'isolation thermique performants,
- tirer parti de l'orientation du bâtiment, composer les façades et leurs ouvertures en fonction de l'orientation de ces dernières.

Dans tous les cas, quelque soient les procédés mis en œuvre afin de favoriser de meilleures performances énergétiques, **une unité architecturale de qualité est demandée.** Les équipements extérieurs à l'enveloppe principale (capteurs solaires, pompe à chaleur…), notamment, doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

ARTICLE UX 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AU

Les zones à urbaniser « AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou pas urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation immédiatement ou à moyen terme (1AU) ou à long terme (2AU), selon la proximité et la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) permettant de desservir les constructions à implanter dans la zone.

Chapitre 9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 1AU

Zone 1AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AU couvre les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation principale d'accueil de logements.

Ces zones d'urbanisation programmée regroupent :

a) La zone 1AU de **La Duboise** située au nord-est de la commune, qui porte sur l'aménagement d'un cœur d'îlot, actuellement majoritairement occupé par des jardins.

b) La zone 1AU **des Valines** située en limite nord-est de la ville, qui se développe en continuité avec une opération de logements récente.

c) La zone 1AU du **Bois Martin** qui est identifiée à l'est de la commune. Elle se développe majoritairement sur d'anciens espaces agricoles et représente une enclave non bâtie à l'intérieur du tissu pavillonnaire.

En zone 1AU, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et permettent une urbanisation immédiate. Celle-ci y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation si elles ne sont pas réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble visées à l'alinéa a de l'article 1AU2) ci-après.

b) Les constructions nouvelles destinées au commerce et activité de service, incluant l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à l'entrepôt.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

e) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

f) Les Installations Classées Pour l'Environnement et les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

g) Les carrières.

h) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de remontée de nappe.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans l'ensemble de la zone :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :

- qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone ;
- qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa a) ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- les constructions destinées à l'habitation et les bureaux,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.

En zone 1AU de La Duboise, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées) valant aménagement de la zone ;
- de respecter une proportion minimale de 40% le logements locatifs sociaux ;
- de respecter une densité minimale de 30 logements par hectare.

En zone 1AU des Valines, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées) valant aménagement de la zone,
- de respecter une proportion minimale de 50% le logements locatifs sociaux ;
- de respecter une densité minimale de 30 logements par hectare.

En zone 1AU de Bois-Martin, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées) valant aménagement de la zone.
- de respecter une proportion minimale de 80% le logements locatifs sociaux dans le sous-secteur nord, et de 40% dans le sous-secteur sud ;
- de respecter une densité minimale de 40 logements par hectare dans le sous-secteur nord, et de 35 logements par hectare dans le sous-secteur sud.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

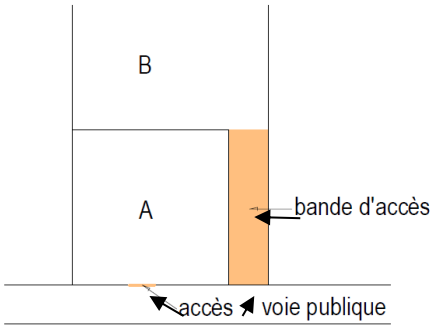
1AU3.1 – ACCES

1AU3.1.1 – Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



1AU3.1.2 - Dispositions générales

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

d) Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

1AU3.1.3 - Dispositions particulières

Les projets comportant plus d'un lot ou logement présenteront un accès ou une bande d'accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres de large.

Conformément aux schémas de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation établies pour chaque sous-secteur :

a) En zone 1AU de La Duboise, la desserte devra être assurée par 3 accès : un à l'ouest raccordant la zone à la Rue Jean Moulin, un au sud la raccordant à la Rue du Rompi et un à l'est la connectant à la Rue Dieu me Garde.
b) En zone 1AU des Valines, la desserte devra être assurée par 2 accès, l'un identifié à l'ouest en continuité de l'opération de logements récente, et l'autre située en frange nord-est de la zone, afin de permettre le raccordement avec l'impasse du lotissement Piboleau.
c) En zone 1AU de Bois-Martin, la desserte devra être assurée par 5 accès : 1 à l'ouest connectant la zone à la Rue Georges Bizet, 2 au nord raccordant la zone à la Rue de la Tourette, et deux à l'est connectant la zone à la Rue Jean Mermoz.

1AU3.2 VOIRIE

1AU3.2.1 - Dispositions générales

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des opérations qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux schémas d'orientations d'aménagement et de programmation. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :
- une largeur de chaussée de 4,50 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique.
- selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues…) ou encore être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

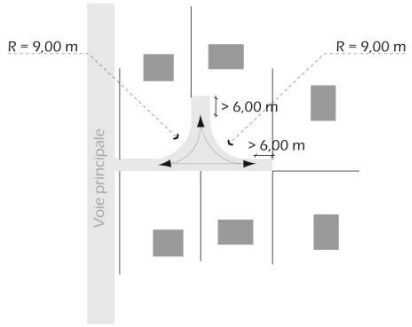
Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes.

Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger.

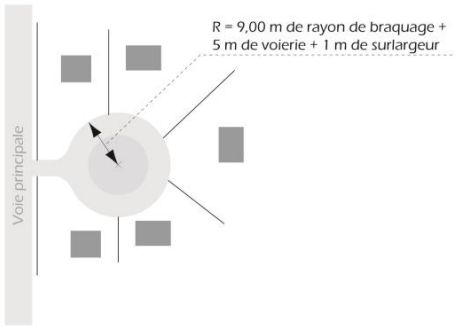
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

EXEMPLES D'AIRES DE RETOURNEMENT

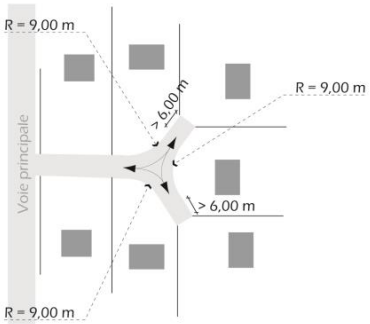
Aire de retournement en «T»



Aire de retournement sous forme de placette



Aire de retournement en «Y»



ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

1AU4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

1AU4.2 – ASSAINISSEMENT

1AU4.2.1 - Dispositions générales

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.
En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AU6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales, ainsi que leurs annexes isolées, doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres à compter de l'alignement du domaine public et des voies privées ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue. Des décrochés de façade restent possibles, à l'extérieur de la bande des 5 m comptés par rapport à l'alignement.

1AU6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AU7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales, sur une limite ou en retrait des deux limites,
- en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

1AU7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les bassins de piscines, couvertes ou non, qui ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1AU9.1 – DEFINITION EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou détails architecturaux inférieurs à 1 mètre par rapport à la façade (balcons ouverts, bow windows, débords de toiture, escaliers extérieurs non clos, ...) ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) inférieurs à 1m par rapport à la façade ;
- des installations sportives de plein-air, telles que tennis, terrain de football.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, à condition, toutefois, que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Des dérogations restent possibles en cas de mise en place de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et d'isolation par l'extérieur.

1UA9.2– DISPOSITIONS GENERALES

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 70 % de l'emprise de l'assiette du projet.

1UA9.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AU10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

b) **Normes de hauteur**

Hauteurs absolues

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) et 6 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

1AU10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1AU11.1– RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 projets de restauration, de construction et d'extension doivent s'inspirer de la Charte architecturale et paysagère de la ville, annexée au PLU.

1AU11.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront présenter une harmonie des volumes et des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains.
Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine.
Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).
Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

1AU11.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, ou plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou en bac acier. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont également admises. Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

1AU11.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Les clôtures sur voies publiques ou privées seront :

- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,20 mètre.
- Soit constituées d'un mur plein n'excédant pas 1,20 mètre.
- Soit constituées de treillages métalliques n'excédant pas 1,20 mètre doublés de haies vives (essences locales).
- Les portails seront droits et n'excéderont pas 1,40 mètre de hauteur.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques sur la parcelle.

1AU12.1- NORMES

a) Nombre de places de stationnement automobile

TYPE DE CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES
Constructions à usage d'habitation	*Jusqu'à 80 m² de surface de plancher : 1 place.* *Puis, au-delà de 80m², 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.*

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison d'une place pour deux lots.

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15 m2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

c) Garages collectifs

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

d) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-1-13 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme soit 1 place minimum par logement social créé.

e) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par les schémas de principe d'orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques du règlement.

> Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,50 mètres.
- De placettes (parc, stationnement, …).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" etc…). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les espaces boisés classés figurant sur le plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

> Les haies et espaces boisées identifiés sur les documents graphiques doivent être conservées. Toutefois, les coupes ou abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions pourront satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou pourront être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Elles pourront utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

ARTICLE 1AU 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Chapitre 10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 1AUk

Zone 1AUk

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AUk constitue une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'hébergements touristiques. Elle permettra l'accueil des terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences de tourisme et des villages de vacances ainsi que les équipements et activités liés à ces unités touristiques, excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles 1AUK3 à 1AUK16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE 1AUk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUk 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole et forestière et aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, incluant les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de bureau.
b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et au commerce à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa c.
c) Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
d) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
e) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
f) Les carrières.
g) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

ARTICLE 1AUk - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme en application du Code de l'Urbanisme :

a) Les opérations d'ensemble, à condition :
- qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les schémas de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa a) ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :
- les habitations légères de loisirs sous forme de parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme, les constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances, à condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnant et la qualité des paysages.
- les terrains de camping ou de stationnement de caravanes pouvant uniquement accueillir comme mode d'hébergement : des tentes, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation en vigueur.

c) S'ils sont strictement liés à l'exploitation des constructions et installations visées aux deux alinéas précédents :
- les équipements communs.
- les constructions destinées au commerce.
- les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.
- les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées aux trois alinéas précédents.

d) La modification ou l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas a) et b) précédents.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A1AUK 3 - ACCES ET VOIRIE

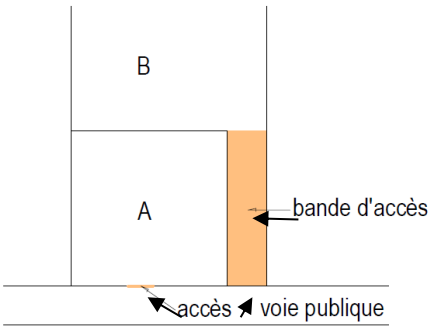
1AUk 3.1 –ACCES

1AUk 3.1.1 Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



1AUk 3.1.2 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres

1AUk 3.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement.

Les voiries créées lors de nouveaux programmes de construction chercheront à se relier aux voiries existantes.

Les voies en impasse sont à éviter. Si, pour des considérations techniques, elles sont mises en œuvre, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement suffisante de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours et de collecte des ordures ménagères de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

ARTICLE 1AUk 4 - RESEAUX DIVERS

1AUk 4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

1AUk 4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

1AUk 4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.
Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

1AUk 4.4 – DECHETS MENAGERS

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et au commerce, devront disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public.

ARTICLE 1AUk 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 1AUk 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUK6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions, au nu du mur de façade, devront être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public et des voies publiques.

Aucune règle de retrait n'est imposée par rapport aux voies privées desservant l'intérieur des terrains de campings.

1AUK6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AUk 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions seront implantées sans contiguïté avec les limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites.

1AUk 7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUk 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE 1AUk 9 - EMPRISE AU SOL

1AUk 9.1 – DEFINITION EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou détails architecturaux inférieurs à 1 mètre par rapport à la façade (balcons ouverts, bow windows, débords de toiture, escaliers extérieurs non clos, ...) ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) inférieurs à 1m par rapport à la façade ;
- des installations sportives de plein-air, telles que tennis, terrain de football.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, à condition, toutefois, que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Des dérogations restent possibles en cas de mise en place de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et d'isolation par l'extérieur.

1AUk 9.2– DISPOSITIONS GENERALES

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 30% du terrain d'assiette du projet.

1AUk 9.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUk 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUk 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

2. Normes de hauteur

Hauteurs absolues

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder un niveau (rez-de-chaussée) et 4 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

1AUk 10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 1AUk 11 - ASPECT EXTERIEUR

1AUk 11.1 RAPPEL DU PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

1AUk 11.2 DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

1AUk 11.2.1 Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).

Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

1AUk 11.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, ou plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou en bac acier. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont également admises. Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

1AUk 11.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales). La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres maximum pour les clôtures sur voies et pour les clôtures en limites séparatives.

Dans les secteurs submersibles et soumis au risque d'érosion, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE 1AUk 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUk 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement et les documents graphiques du règlement.

> Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc, stationnement, …).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues"…). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Les plantations devront privilégier les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts...

> Les espaces boisés classés figurant sur le plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUk 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE 1AUk 15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions pourront satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou pourront être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Elles pourront utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

ARTICLE 1AUk 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole « A » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

CHAPITRE 11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone A

La zone A englobe des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et conchylicole sont seules autorisées en zone A, sous réserve de l'obtention des dérogations légales.

La zone A se développe à l'est du territoire communal, en dehors des espaces remarquables littoraux et des espaces proches du rivage.

La zone A proprement dite, où ces bâtiments sont autorisés avec le moins de restrictions, est identifiée

- à proximité des deux sièges d'exploitation qui subsistent sur la commune aux lieux-dits « Le Magnou », et l'« Aubonnière » ;
- autour du secteur conchylicole des Brandettes.

En cohérence avec :

- les grands ensembles paysagers inclus dans le site classé ;
- le principe de préservation des espaces naturels, des sites, des paysages et de l'équilibre écologique du littoral inhérent à la Loi Littoral ;

une grande partie de la zone A est constituée par un **secteur Ap** où les règles de constructibilité sont très restreintes, y compris pour les bâtiments agricoles.

Enfin, au lieu-dit "Moulin de Soumard", un **secteur Ac** a été défini pour autoriser la poursuite de l'exploitation d'une carrière.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles A3 à A16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

De plus, une partie de la zone Agricole est couverte par le périmètre de protection rapprochée autour du forage de Saint-Laurent-de-la-Prée « L'Aubonnière ». A l'intérieur de ce périmètre, les constructions, aménagements et occupations du sol sont soumis à des règles spécifiques. Elles sont consultables au sein de l'Arrêté Préfectoral n°02/3981 du 09/12/02, annexé au PLU.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

b) Les constructions nouvelles destinées aux commerces et activités de service, incluant l'hébergement hôtelier et touristique et l'artisanat, et aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, incluant l'industrie, l'entrepôt et le bureau.

c) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, **y compris les annexes,** à l'exception de celles visées à l'article A2,

d) Le changement de destination des constructions existantes, à l'exception des cas visés à l'article A2.

e) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

f) Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

g) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

h) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

i) Les carrières, à l'exception du secteur Ac.

j) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A :

a) Les constructions et aménagements nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège, sauf impossibilité technique justifiée.

b) Les extensions des constructions d'habitation existantes, non liées à l'activité agricole, à condition de :
   - ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
   - se limiter à 30 m² de surface de plancher ;
   - être réalisées en une seule fois.

c) Les changements de destination, à condition d'être repérés sur les documents graphiques.

Dans le secteur Ap, les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères de hauteur limitée, que leurs localisations répondent à des considérations techniques impératives et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur Ac, seuls sont autorisés les affouillements d'une superficie supérieure à 100 m^2 et d'une profondeur supérieure à deux mètres dans le cadre de l'exploitation d'une carrière. Les constructions, installations et aménagements nécessaires liées à l'exploitation de carrières et à la valorisation des matériaux extraits y sont interdites.

De plus, en zone A, dans les secteurs Ap, et Ac , sont autorisées :
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.) sont autorisés, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

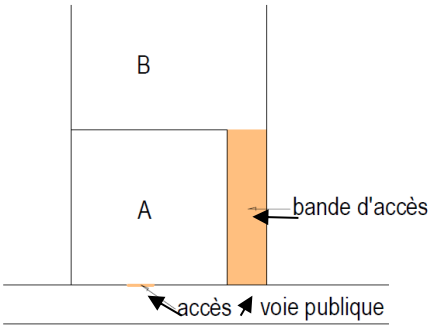
A3.1 ACCES

A3.1.1 Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



A3.1.2 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

A3.2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

A4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

A4.2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout terrain sur lequel une construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

A4.3 – ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter les retraits minimums suivants par rapport à l'alignement du domaine public et des voies publiques et privées :

- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

A6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A7.1– DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions seront implantées en retrait sans contiguïté avec les limites séparatives, latérales ou de fonds de parcelles, avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites.

A7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

A8.1– DISPOSITIONS GENERALES

La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L = H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A8.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, une distance moins importante peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

b) pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions à usage d'habitation, non liées à une activité agricole, sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et à 30 m² de surface de plancher, réalisés en une seule fois.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A10.1– DISPOSITIONS GENERALES

a) **Conditions de mesure :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du PPRN.

b) **Normes de hauteur :**

Dans la zone A proprement dite, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 6 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 7,50 mètres au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation et à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ap, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 3,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5 mètres au faîtage.

A10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

a) pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
b) pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
c) lorsque le faîtage ou l'acrotère de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
d) dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

A11.1 – PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

A11.2 – DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

A11.2.1 Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.
Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine.
Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).
Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

A11.2.2 Dispositions applicables aux constructions non agricoles

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les constructions nouvelles, et leurs extensions éventuelles, devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

a) **Traitement et rénovation des façades :**

Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites, ni rejointoyées au ciment, ni peintes.
L'ensemble des détails de modénatures (corniche, encadrements, …) existants doit être conservé.

b) **Traitement et rénovation des ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante. Les ouvertures seront plus hautes que larges.
Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiseries d'origine.

c) **Traitement et rénovation des toitures :**

La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée :

- soit dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit,
- soit dans le respect des dispositions du présent règlement.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière…) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Pour les nouvelles constructions, si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, en tuiles plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou bac acier. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont également admises. Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

A11.2.4 Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole de la zone respecteront les dispositions suivantes :

- Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats. La pente des toitures ne doit pas excéder 33 %.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre, d'aspect bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.
- L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

A11.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site.

Sous réserve des dispositions ne sont admises que les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre), n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

Dans les secteurs submersibles, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les espaces non construits ne doivent pas être imperméabilisés.

> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

> Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

> Tout aménagement doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. La végétation doit être conservée au maximum et chaque sujet supprimé devra être remplacé par une essence semblable.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions pourront satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou pourront être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Elles pourront utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

ARTICLE A16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

La zone naturelle et forestière « N » recouvre 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

CHAPITRE 12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone N

La zone N constitue une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et d'autre part de l'existence de risques ou de nuisances.

La zone N concerne notamment les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des secteurs bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ces sites présentent des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée - et susceptibles d'accueillir des aménagements ou des équipements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, comme des constructions nécessaires à l'activité agricole et sylvicole - , à des sites d'un réel intérêt écologique demandant une protection forte. La zone N permet également l'extension limitée des constructions existantes.

Les secteurs suivants ont été définis :

> **Le secteur Ne,** couvrant les pourtours des bâtiments de la « Prairie du Casino », « la Pergola » accueillant l'Office de Tourisme, les jardins familiaux en centre-ville, une partie du rivage est de la Plage sud, ainsi que l'emplacement du futur cimetière en entrée nord-est de Fouras.

> **Le secteur Ngv,** délimitant une future aire de petit passage des Gens du voyage en entrée nord-est de Fouras.

> **Le secteur Nha,** identifiant un site particulier au carrefour des « Valines », aujourd'hui occupé par une activité de commerce / activité de service.

> **Le secteur Nhm,** identifiant un site particulier autour de l'ancien corps de ferme du Magnou, destiné à accueillir une autre activité des secteurs secondaire et tertiaire (industrie / bureau).

> **Le secteur Nk,** s'appliquant à la partie la moins artificialisée du camping du Cadoret, faisant l'objet de dispositions particulières au titre de la loi Littoral.

> **Le secteur Nm,** couvrant la zone maritime, incluse dans le territoire communal au droit du Port Sud, à l'Est du Port Nord, et au Nord de la Pointe de la Fumée, hors des espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

> **Le secteur Np,** englobant la Redoute de l'Aiguille et ses abords.

> **Le secteur Npl,** désignant la zone naturelle liée à la fréquentation des plages du littoral.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles N3 à N16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

De plus, une partie de la zone Naturelle est couverte par le périmètre de protection rapprochée autour du forage de Saint-Laurent-de-la-Prée « L'Aubonnière ». A l'intérieur de ce périmètre, les constructions, aménagements et occupations du sol sont soumis à des règles spécifiques. Elles sont consultables au sein de l'Arrêté Préfectoral n°02/3981 du 09/12/02, annexé au PLU.

Par ailleurs, les nouveaux projets devront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère dont la commune s'est dotée, document de référence partagé dont les recommandations générales enrichissent la règlementation du PLU. Elle est annexée au PLU.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et :

a) Les constructions nouvelles destinées :
   > à l'habitat, **y compris les annexes,** à l'exception des dispositions prises à l'alinéa a de l'article N 2,
   > au commerce et aux activités de service, incluant l'artisanat et l'hébergement hôtelier et touristique,
   > aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, incluant les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de bureau,

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (à l'exception des dispositions prises à l'alinéa b de l'article N 2).

c) Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

d) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée. Ces installations doivent, dans tous les cas, ne présenter aucun risque de pollution pour l'environnement.

e) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

f) Les carrières.

g) Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de submersion marine ou de remontée de nappe.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

a) **Dans la zone N,** seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de

surface de plancher, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti repérés au plan de zonage sans changement de destination.

b) **Dans le secteur Ne,** seuls sont autorisées :

- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions et installations temporaires liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, pour la durée de la manifestation.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, les aménagements, installations légères (notamment sanitaires…) et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone,
- Les clôtures rendues nécessaires par les constructions et installations autorisées dans la zone.

c) **Dans le secteur Ngv,** seuls sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une aire de petit passage des Gens du Voyage.

d) **Dans le secteur Nha,** seuls sont autorisés :

- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existant à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher par rapport l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

e) **Dans le secteur Nhm,** seuls sont autorisés :

- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existant à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des bâtiments existants, dans la limite de ***150 m² de surface de plancher*** par rapport l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

f) **Dans le secteur Nk,** les terrains aménagés de camping et de caravanage ne pouvant accueillir uniquement que des tentes et caravanes comme mode d'hébergement (excluant toute implantation d'habitation légère de loisirs ou de résidence mobile), ainsi que les travaux d'extension (limitée au plus à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU) d'entretien, de mise aux normes ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, …), à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

g) **Dans le secteur Nm,** les travaux d'entretien et de restructuration d'installations portuaires, de balisage et de dragage de la zone maritime, incluse dans le territoire communal, hors des espaces remarquables au titre de la loi Littoral, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

h) **Dans le secteur Np,** les constructions nouvelles et les changements de destination ne sont autorisés qu'à la condition expresse qu'ils contribuent au confortement et à la mise en valeur des monuments historiques. Ils seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

i) **Dans le secteur Npl,** sont uniquement autorisés les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la fréquentation journalière des plages (accueil, information, sanitaires, etc.) à la condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale.

De plus, **dans la zone N, ainsi que dans les secteurs Nk, Nm, Np, Npl et Ne,** au sein de la bande des 100 m - comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique -, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

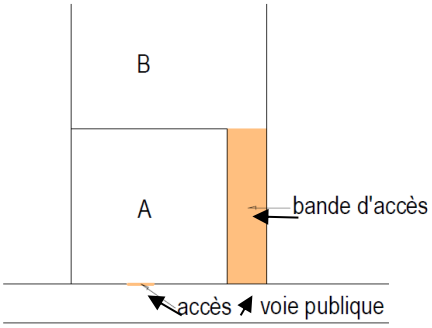
N3.1 – ACCES

N3.1.1 – Définition

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



N3.1.2 – Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des bandes d'accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

N3.1.3 – Dispositions particulières

Au sein du secteur Nhm, la création de tout nouvel accès sur la RD 937c est interdite.

N3.2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

N4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

N4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout terrain sur lequel une construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N6.1– DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions ou installations, balcons compris, doivent respecter les retraits suivants par rapport à l'alignement du domaine public et des voies publiques et privées :

a) **En zone N, dans les secteurs Ne, Ngv, Nm, Np et Npl,** les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'alignement doit être au moins égale à 1 m.
b) **Dans les secteurs Nha et Nhm,** le retrait des extensions ne peut être inférieur au retrait des constructions existantes.
c) **Dans le secteur Nk,** un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et des voies publiques doit être respecté. Le retrait par rapport aux voies privées desservant l'intérieur du camping n'est pas réglementé.

N6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N7.1– DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou en retrait par rapport à ces limites. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à 1 m.

N7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

N9.1– DEFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

a) des éléments de modénature ou détails architecturaux inférieurs à 1 mètre par rapport à la façade (balcons ouverts, bow windows, débords de toiture, escaliers extérieurs non clos, ...) ;
b) des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
c) des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) inférieurs à 1m par rapport à la façade ;
d) des installations sportives de plein-air, telles que tennis, terrain de football.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, à condition, toutefois, que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Des dérogations restent possibles en cas de mise en place de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et d'isolation par l'extérieur.

N9.2 CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

En zone N, l'emprise au sol des extensions à destination d'habitat est limitée à 50% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, et à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.

Dans le secteur Nha, la surface de plancher des extensions à destination d'habitat est limitée à 50 m² par rapport l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nhm, la surface de plancher des extensions à destination d'habitat est limitée à 150 m² par rapport l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nk, les extensions des constructions existantes sont limitées à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N10.1– DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère ou au sommet de la toiture.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

- **En zone N, dans les secteurs Ne, Ngv et Nk :** 3,50 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- **En secteurs Nha et Nhm :** 6 mètres, mesurés à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère.
- **Dans les secteurs Nm, Np et Npl :** la hauteur n'est pas réglementée.

N10.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux

télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction ne peut dépasser celle de la construction mitoyenne existante.

b) Dans le cas de reconstruction, ou d'extension limitée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

N11. 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

N11. 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.
Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine.
Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal…).
Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Traitement et rénovation des façades :

Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites, ni rejointoyées au ciment, ni peintes.

L'ensemble des détails de modénatures (corniche, encadrements, …) existants doit être conservé.
Les balcons, oriels et loggias existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Traitement et rénovation des ouvertures :

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiseries d'origine. Dans l'architecture balnéaire, les teintes vives seront utilisées.

Traitement et rénovation des toitures :

La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée :

- soit dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit,
- soit dans le respect des dispositions du présent règlement.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière…) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Pour les constructions nouvelles, si la toiture est en pente, la couverture sera en tuiles creuses, en tuiles plates, de teinte naturelle claire ; en ardoise, en zinc, cuivre ou bac acier. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont également admises. Les tuiles vernissées de couleur et les tuiles noires sont interdites. La pente de la toiture sera définie par la nature des matériaux de couverture.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) Dispositions particulières

En secteur Np :

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures…
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.

N11. 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES NON AGRICOLES

Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales). La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres maximum pour les clôtures sur voies et pour les clôtures en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

Dans les secteurs submersibles, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N13. 1. PRINCIPE GENERAL

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

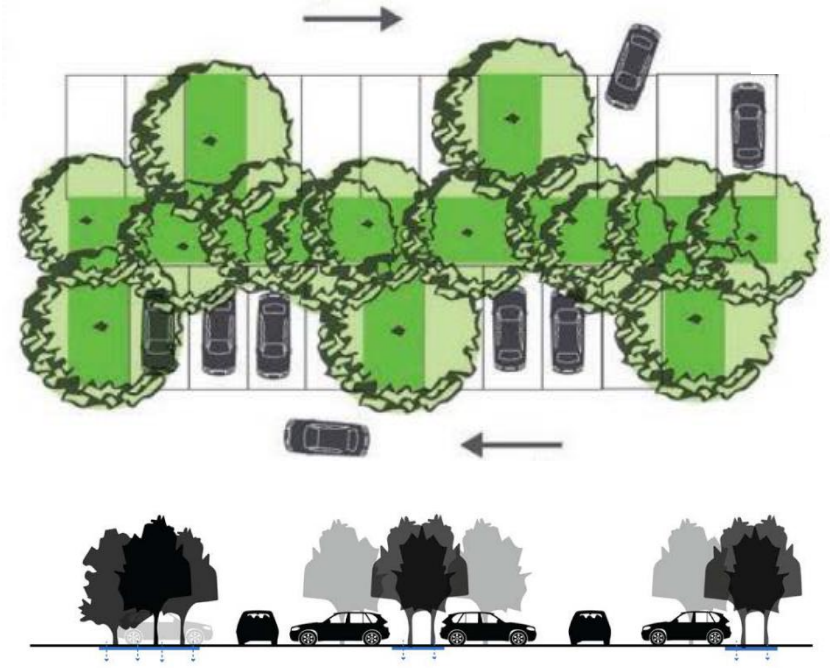
Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

N13. 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, dans l'ensemble des secteurs, et dans le secteur Nhm pour les aires inférieures ou égales à 250 m², les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements et / ou bordées par une haie arbustive.

Dans le secteur Nhm, les aires de stationnement de plus de 250 m² doivent être traitées de manière à constituer un parking sous un couvert arboré dense. Pour ce faire, les aires de stationnement doivent être divisées par des bandes d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres et d'arbustes. De plus, 1 place de stationnement sur 5 doit être traitée sous la forme d'un espace vert planté d'un arbre à haut jet.



Les fosses de plantation permettent également de récolter et de ralentir l'écoulement des eaux pluviales

Dans les secteurs Nha et Nhm, le coefficient de perméabilité ne peut être inférieur à 70%.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Les constructions pourront satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou pourront être alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Elles pourront utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

ARTICLE N16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Zone Nr

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

La zone Nr constitue une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone Nr se développe majoritairement à l'est du territoire communal - notamment sur les secteurs de marais -, mais elle couvre également le bois du Casino et ses abords. Elle englobe les sites environnementaux inventoriés (zone Natura 2000 et ZNIEFF), le site classé, ainsi que les espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral, ces différentes entités se recoupant par endroits.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur.

Un secteur **Nr mer** identifie le long de différents linéaires côtiers des zones maritimes et de richesses naturelles.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux : submersion marine et érosion côtière. L'application des articles Nr3 à Nr16 suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

De plus, une partie de la zone Nr est couverte par le périmètre de protection rapprochée autour du forage de Saint-Laurent-de-la-Prée « L'Aubonnière ». A l'intérieur de ce périmètre, les constructions, aménagements et occupations du sol sont soumis à des règles spécifiques. Elles sont consultables au sein de l'Arrêté Préfectoral n°02/3981 du 09/12/02, annexé au PLU.

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

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Nr, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du PLU.) qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article Nr 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

De plus, les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques de remontée de nappe sont strictement interdits.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Nr, sont autorisés 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 :

a) 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 centres 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.
b) 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.
c) La réfection et l'entretien courant des bâtiments existants à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.
d) Les constructions et aménagements nécessaires à une exploitation agricole existante, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.
e) Les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
f) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

De plus, au sein de la bande des 100 m - comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique -, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les aménagements mentionnés aux alinéas a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, ils ne pourront être autorisés qu'après enquête publique.

Dans le secteur Nr mer, les constructions et aménagements légers sont autorisés, à la condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau et d'être liés aux activités traditionnellement implantées dans les secteurs qu'elle couvre.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

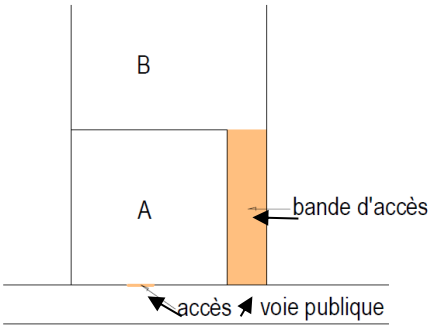
ARTICLE Nr 3 - Accès et voirie

Nr 3.1 – DEFINITION : ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. **Elle a un statut privé.**

Illustration :



Nr 3.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE Nr 4 - RESEAUX DIVERS

Nr 4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (pièce n°5.3).

Nr4.1 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout terrain sur lequel une construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur le terrain d'assiette du projet, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Nr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nr6.1– DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone Nr, toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies publiques et privées.

Dans le secteur Nr mer, toute construction ou installation doit s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimal d'un mètre par rapport à ce dernier.

Nr6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nr7.1– DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone Nr, les constructions seront implantées sans contiguïté avec les limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites.

Dans le secteur Nr mer : non réglementé.

Nr7.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 25 mètres autour des constructions principales.
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nr10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Nr10.1– DISPOSITIONS GENERALES

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée en tout point de la construction.

Dans les secteurs submersibles, la mesure sera réalisée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux portée sur le document graphique du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 3,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

Nr10.2 DISPOSITIONS GENERALES

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (liés aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, à la téléphonie et aux télécommunications, à la voirie, au stationnement, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Dans le cas de reconstruction, de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes, ce qui n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE Nr12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être perméables et / ou plantés. Les espaces non construits ne doivent pas être imperméabilisés.
> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

> Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.
> Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions 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.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE Nr15 – PERFORMANCES ENERGIQUES

Non règlementé

ARTICLE Nr16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, etc.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ANNEXE // DÉFINITIONS

Ce lexique a pour objectif de préciser les termes employés dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il ne s'agit pas d'un document réglementaire d'urbanisme et il n'a pas de portée prescriptive. Sa vocation est informative avec un souci d'éclairer le contenu des dispositions opposables retenues dans le règlement.

ACROTERE

L'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse en bordure de toit plat ou de toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public et des voies privées au droit des propriétés riveraines.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories suivantes :
Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif.

DOMAINE PUBLIC

Le domaine public comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces, les espaces verts et espaces collectifs appartenant aux collectivités locales ou à l'État.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture (toit), vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

FAITAGE

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, il s'agit de la limite supérieure d'une toiture.

OPERATIONS D'ENSEMBLE

- Une opération d'ensemble regroupe un lotissement à usage d'habitation, des constructions à usage d'habitat collectif ou des opérations groupées d'habitations
- Une opération groupée d'habitation est un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiale d'assiette.

LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FONDS DE PARCELLE

Limites séparatives latérales : Il s'agit des limites séparatives existant entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites de fonds de parcelles : Il s'agit des limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique.

LOCAUX ANNEXES

Constructions situées sur le même terrain que la construction principale, mais non attenantes et non affectées à l'habitation ou à l'activité (abri de jardin, remise, local technique, abri bois, local à vélo, serre…)

NIVEAU

Un niveau est l'espace compris entre le plancher porteur et le plafond dans un bâtiment. Il peut inclure des niveaux intermédiaires tels que les mezzanines et les galeries.

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

NU DU MUR DE LA FAÇADE

Le nu du mur de la façade est un plan vertical qui définit la façade hors modénatures, retraits, saillies ou balcons qui en rythment la composition.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspond à l'isolation.

TERRAIN NATUREL

Terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol, avant des éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires au projet.

UNITE FONCIERE

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même division.

VOIE

Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent :

a) permettre la circulation et l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
b) respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement » du présent P.L.U.

c) être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.
d) être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION (DOMAINE PUBLIC ET DES VOIES PRIVEES)

Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (domaine public et des voies privées), conçue ou ouverte à la circulation publique, 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, ainsi que les voies localisées au titre des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.