

Département de la Vendée (85)

## Commune de Notre-Dame-de-Monts

# PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4a. Règlement

	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
<b>Révision n°2</b>	12.06.2008	23.04.2013	04.03.2014
<b>Modification simplifiée n°1</b>	27.01.2015		7.04.2015
<b>Modification simplifiée n°2</b>	6.03.2018		10.09.2019



## **SOMMAIRE**

<b>Titre 1.....</b>	<b>4</b>
<b>Dispositions générales .....</b>	<b>4</b>
<b>Titre 2.....</b>	<b>22</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>22</b>
<b>1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>23</b>
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>37</b>
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>51</b>
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>65</b>
<b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....</b>	<b>74</b>
<b>6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....</b>	<b>85</b>
<b>Titre 3.....</b>	<b>97</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>97</b>
<b>1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh .....</b>	<b>98</b>
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe .....</b>	<b>111</b>
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>120</b>
<b>Titre 4.....</b>	<b>124</b>
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>124</b>
<b>Titre 5.....</b>	<b>137</b>
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>137</b>

# Titre 1.

# Dispositions générales

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Notre-Dame-de-Monts.

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

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
- 5) Demeurent applicables la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- 6) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

### ○ **Les Zones Urbaines (U)**

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

### ○ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

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

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

est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs habités par des tiers au sein de la zone agricole sont identifiés de manière fine et font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques (sous-secteur Ah).

- **Les Zones Naturelles (N)**

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

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

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- **Risque de submersion marine**

Une zone d'aléa fort est identifiée au plan de zonage. Dans l'attente du PPRL, dans ce secteur, toute nouvelle construction habitable aura sa cote de premier plancher située au-dessus de 4,20 mètres NGF.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

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

- **Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU :

Types d'éléments repérés au plan de zonage	Effets
<p><b>Les bâtiments remarquables</b> à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.</p> <p>En outre, les balcons des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 ne pourront être clos par des verrières.</p> <p>Doivent être précédés d'une <b>déclaration préalable</b> les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Doivent être précédés d'un <b>permis de démolir</b> les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Petit patrimoine</b> à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Le petit patrimoine identifié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une <b>déclaration préalable</b>.</p>
<p><b>Quartier</b> à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.</p> <p>En outre, les balcons des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 ne pourront être clos par des verrières.</p>

Types d'éléments repérés au plan de zonage	Effets
	<p>Doivent être précédés d'une <b>déclaration préalable</b> les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Doivent être précédés d'un <b>permis de démolir</b> les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire des parcelles identifiées.</p>
<p><b>Les secteurs</b> à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.</p>
<p><b>Les zones humides à protéger</b></p>	<p>Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au plan de zonage sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.</p>

○ **Les emplacements réservés**

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

○ **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

○ **Les sites contenant des vestiges archéologiques**

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent en annexe du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. **Le service régional de l'archéologie doit être systématiquement saisi.**



*« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).*

○ **Les tronçons des routes départementales**

Les tronçons hors agglomération des routes départementales sont reportés de deux manières distinctes au plan de zonage :

- les tronçons hors agglomération et en dehors des espaces urbanisés
- les tronçons hors agglomération dans les espaces urbanisés.

Des règles différentes s'appliquent en matière d'implantation des constructions le long de ces différents types de tronçons. Ces règles sont définies à l'article 6 des différentes zones concernées (article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).

○ **Réseaux hydrauliques**

Les réseaux hydrauliques primaires et secondaires de l'association syndicale des marais de Monts sont reportés au plan de zonage. Des règles différentes s'appliquent en matière d'implantation des constructions le long de ces réseaux. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

○ **Bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole au titre de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme**

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le changement de destination :

- ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines,
- respecte les distances réglementaires de réciprocité avec les bâtiments d'élevage et leurs annexes
- et qu'il soit identifié au plan de zonage au titre de l'article R. 123-12-2 du Code de l'urbanisme.

Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment identifié au plan de zonage, le dépôt d'un certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

## **ARTICLE 5 / DEFINITIONS**

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans ce recueil de définitions qui constitue partie intégrante du règlement.

### **Abris de jardin :**

Type d'annexe qui correspond à une installation légère destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. L'abri de jardin constitue un local secondaire d'une construction principale non accolée à celle-ci et qui n'est pas une pièce de vie.

### **Accès :**

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

### **Annexe :**

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, gloriette, piscine... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Une annexe qui serait accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.

### **Attique :**

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

### **Auvent :**

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

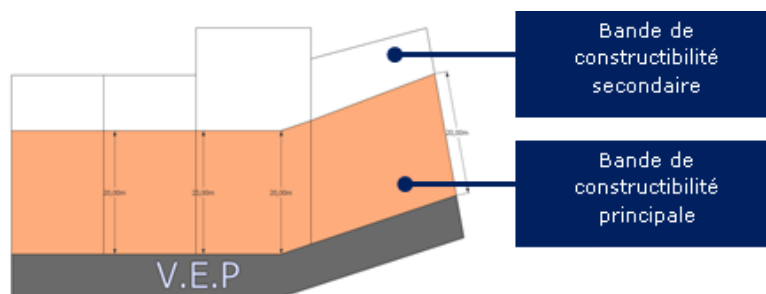
### **Balcon :**

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

### **Bande de constructibilité principale / secondaire :**

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

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



*Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire*

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

### **Clôture :**

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

### **Clôtures perméables :**

Les clôtures perméables sont des clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux. La hauteur maximum est de 1,20 m. Ces clôtures sont favorables au maintien des continuités écologiques.

### **Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

### **Combles**

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

### **Contigu :**

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

### **Emprise au sol :**

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Cela correspond à la projection verticale du volume de la / des construction(s).

Doivent être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- L'épaisseur des murs extérieurs.
- Les débords et surplombs à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien.
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature significatifs tels que par exemple les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses.

Sont exclus du champ de calcul de l'emprise au sol :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments existants
- Les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux. Ainsi, les piscines enterrées non couvertes et les terrasses situées à moins de 0,60 mètre de hauteur sont exclues du champ de calcul de l'emprise au sol.

### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

### **Extension :**

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

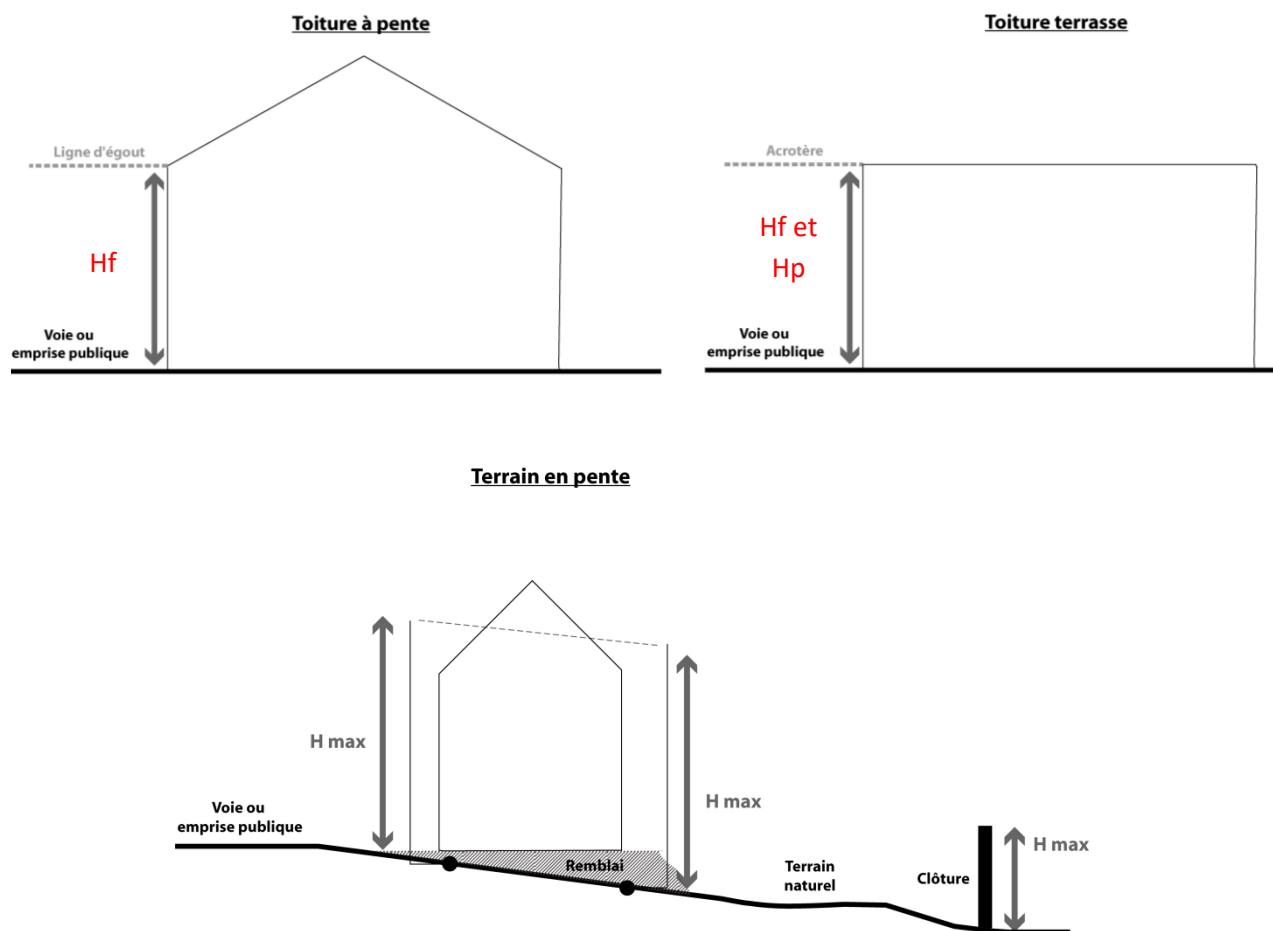
### **Hauteur :**

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à

partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

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



## Hébergement hôtelier

Est considéré comme hébergement hôtelier :

- **Hôtel traditionnel**

L'hôtel traditionnel est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres meublées en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration.

- **Résidences hôtelières ou de tourisme :**

Est assimilé à une résidence de tourisme ou une résidence hôtelière tout établissement commercial d'hébergement classé ou non, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière, constituée d'un ensemble homogène de locaux d'habitation meublés (chambres, studettes ou d'appartements) doté d'équipements et de services communs, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert à la location, voire à la vente, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

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

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

### **Limite séparative :**

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

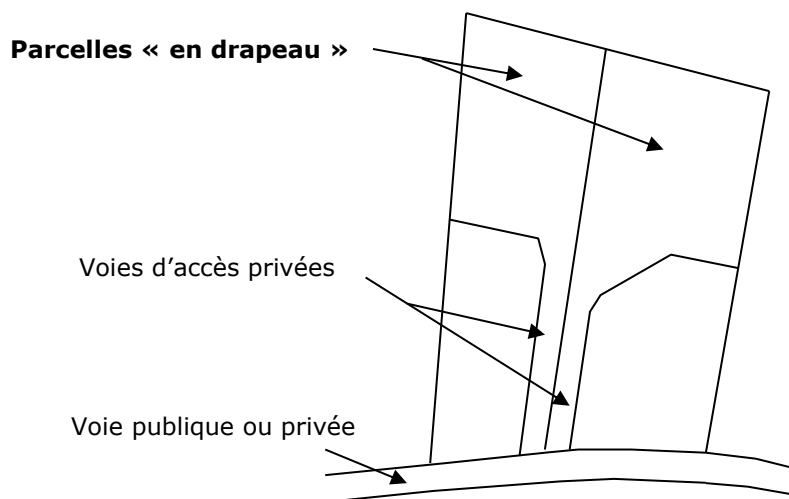
Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

### **Nu de la façade :**

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

### **Parcelle « en drapeau » :**

Parcelle positionnée en second rideau, desservie par une voie d'accès privée.



### **Recul :**

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

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

À l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

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

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul, les emprises intégrées physiquement à la voie, mais qui n'auraient pas encore été régularisées.

**Réhabilitation :** La réhabilitation correspond à une remise en état d'un ouvrage ancien (par exemple : modification des volumes ou des façades, redistribution des espaces intérieurs...).

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la voie sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

#### **Surface de plancher :**

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

#### **Surfaces végétalisées :**

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

#### **Terrain d'assiette du projet :**

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

#### **Voie :**

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

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage.

Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.

### **ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES**

**Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

En toute zone, les dispositions des articles 1 à 16 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et clôtures liées aux cimetières ;
- Postes de transformation d'énergie électrique ; auto-commutateurs ;
- Stations de relevage et d'épuration, châteaux d'eau ;
- Réseaux enterrés et aériens, équipements liés à ces réseaux ;
- Ouvrages de transport d'électricité HTB ;
- Mobiliers et équipements de voirie (aubettes, sanitaires, etc.).

En outre, il est précisé que les ouvrages de transport d'électricité HTB peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

## **ARTICLE 7 / LA CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AVEC LE PLU**

**Pour rappel,** "Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan", conformément à l'article L.123-5.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par le code de l'urbanisme. Il est recommandé de consulter le service instructeur de la ville de Notre-Dame-de-Monts, préalablement à l'engagement de tous travaux ou aménagements, pour s'assurer que ceux-ci respectent les objectifs du PLU.

- Les destinations des constructions pouvant être réglementées : **habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions énumérées ci-après sont relatives aux règles en vigueur dans le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme (CM du 04/03/2014).

---

### **Article R.421-1 à 29 du Code de l'Urbanisme**

---

#### **1. Constructions nouvelles dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé (R.421-2 du CU) :**

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 111-32 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R\*421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R\*421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- j) Les terrasses ou plates-formes de plain-pied.

**2. Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé (R.421-9 du CU) :**

- a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;
- h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.

Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.



### **3. Travaux soumis à permis de construire (R.421-14 à 16 du CU) :**

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

### **4. Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable (R.421-17 du CU) :**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R\*421-14 à \*R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R\*123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants:

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R\*431-2 du présent code.

## **5. Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager (R.421-19 à 22 du CU)**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

## **6. Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable (R.421-23 du CU)**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou

la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## **7. Permis de démolir (R.421-26 à 29 du CU)**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. La commune a pris une délibération pour instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

## **ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION**

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruit ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- La destruction ou démolition ne résulte pas d'un sinistre.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme présentant un risque de submersion marine et est en deçà des cotes altimétriques pour lesquelles les nouvelles constructions sont interdites.
- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS**

Peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

## **ARTICLE 10 / DEBROUSSAILLEMENT**

Conformément à l'arrêté préfectoral portant réglementation de l'usage du feu sur le département de Vendée du 26 novembre 2012, dans l'ensemble des forêts et espaces forestiers et de la bande de 200 mètres autour de ceux-ci, il est recommandé aux propriétaires ou aux ayants droits d'habitations, dépendances, chantiers, ateliers et usines de débroussailler leur terrain jusqu'à une distance de 50 mètres de ceux-ci. Cette recommandation est également applicable au débroussaillage des accotements, fossés, remblais, talus ou banquettes des voies publiques traversant les zones de forêts. En cas d'habitation, cette recommandation est étendue aux fonds voisins, ceci jusqu'à une distance de 50 mètres de l'habitation.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 21 mai 2013 portant réglementation de la prévention contre les risques d'incendie et de panique sur les terrains de camping, caravanage, aires d'accueil d'autocaravanes, parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelière et installations assimilées, les terrains doivent être débroussaillés sur toute leur surface et maintenus en permanence en parfait état de propreté. Dans les zones à risques d'incendie de forêt, ce débroussaillage doit en plus être réalisé sur une bande de 50 mètres autour du camping. Le maire doit demander aux propriétaires ou aux ayants droits de respecter cette obligation.

Selon la définition de l'article L. 131-10 du code forestier, « on entend par débroussaillage...les opérations de réduction des combustibles végétaux de toutes natures dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes ... ».

## **Titre 2.**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **Caractère de la zone UA**

Zone à caractère central d'habitat dense, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

Cette zone comprend les secteurs :

- **UAa**, qui correspond au front bâti du front de mer. Ce secteur se distingue du reste de la zone par les hauteurs plus élevées qui y sont autorisées.
- **UAm**, qui correspond à la partie non bâtie du front de mer.
- **UAp**, qui correspond aux principaux secteurs de renouvellement urbain en zone UA pour lesquels des orientations d'aménagement ont été définies. Ces secteurs se distinguent du reste de la zone par les hauteurs plus élevées et les règles d'implantation plus souples qui y sont autorisées.

## **Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UA 2.
3. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
4. L'ouverture de toute carrière et gravière.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
10. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
11. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

**En secteur UAm**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2.

**Dans toute la zone UA sauf en secteur UAm, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
5. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.
6. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
7. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).



**Dans le secteur UAm, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

9. L'entretien et la mise en accessibilité des installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.
10. Les aménagements et équipements légers, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.

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

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

**3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

**3.2.1. Conditions de sécurité :**

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2.2. Emprise de l'accès :**

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

**3.2.3. Nombre d'accès :**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est

desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### **3.2.4. Écoulements des eaux :**

Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

### **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

### **4.4. Ordures ménagères**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

### 6.1. Règle générale :

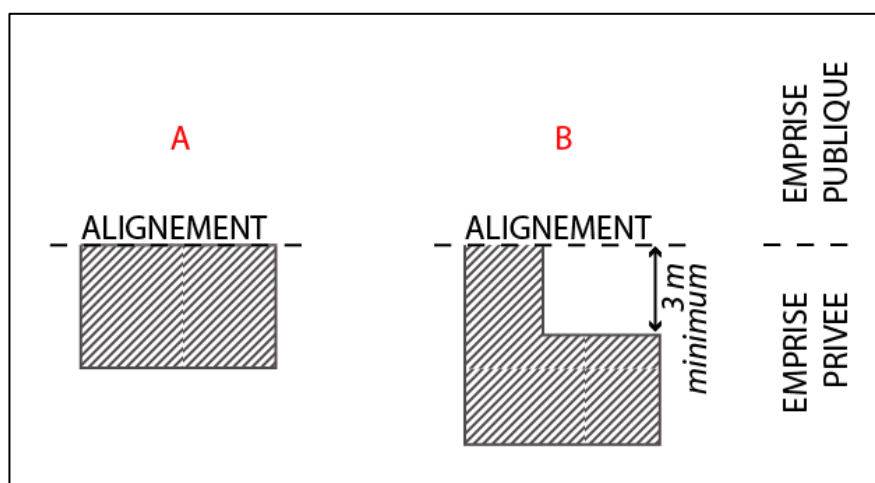
#### 6.1.1. Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :

- **Constructions, hors annexes :**

Le long des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être édifiées :

- Soit totalement à l'alignement (schéma A ci-dessous).
- Soit partiellement à l'alignement, le reste du bâti devant être implanté selon un recul minimal de 3 mètres (schéma B ci-dessous).

Afin d'assurer une continuité du bâti à l'alignement, un mur de clôture ou autre élément bâti pourra être imposé à l'alignement en cas de recul partiel de la construction (cas B évoqué ci-dessus).



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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

- **Annexes :**

Les annexes seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

### 6.1.2. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

## 6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
  - Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - Si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
  - lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ;
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2).
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UA7.

## Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

## 7.1. En zone UA et secteur UAa

### 7.1.1. Dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA 6, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

### 7.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparatives si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

## 7.2. En secteur UAp

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou

égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).

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

Non réglementé.

### Article UA 9 – Emprise au sol

Les constructions peuvent occuper la totalité du terrain.

### Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

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

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### 10.1. Zone UA

##### 10.1.1. Hauteur relative aux voies, par rapport à l'alignement :

Dans les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur plafond des constructions doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs définis à l'article UA 6.

À l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

##### 10.1.2. Hauteur absolue

La hauteur de façade est limitée à 9 mètres, soit R+2. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.

#### **10.2. Secteurs UAa et UAp**

La hauteur de façade est limitée à 12 mètres, soit R+3. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.

#### **10.3. Annexes dans toute la zone UA**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.

#### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **11.2. Annexes**

##### *11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

##### *11.2.2. Abris de jardin :*

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

### **11.3. Aspect des constructions**

#### *11.3.1. Évolutions des bâtiments*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

#### *11.3.2. Architecture contemporaine*

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

#### *11.3.3. Architecture traditionnelle*

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure



si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

## 11.4. Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

### 11.4.1. Clôtures non végétales

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.
- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

### 11.4.2. Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.4.1. ci-dessus.

**11.4.3. Pour les parcelles bordant la forêt domaniale** : les clôtures devront être perméables sur les limites séparatives, c'est-à-dire toutes les limites exceptées à l'alignement (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement).

### 11.5. Énergies renouvelables

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## Article UA 12 – Stationnement

### 12.1. Exigences pour les véhicules motorisés

#### 12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination ou transformation de bâti existant, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées, si et seulement si il est démontré une impossibilité technique de réalisation des places de stationnement prévues.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### 12.1.2. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 12.2. Normes

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

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	<b>En zone UA et secteur UAa :</b> 1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement supérieur à 85 m <sup>2</sup> . <b>En secteur UAp :</b> 1 place par logement
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Hébergement hôtelier / Restaurant	1 place par chambre ou pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.
Bureau et service	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### 12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

#### **Article UA 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privées devront présenter une surface minimale de 10%.

#### **Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

#### **Article UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UA 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Caractère de la zone UB**

Zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités commerciales.

Cette zone comprend le secteur :

- **UBa**, compris entre, d'une part, le front de mer et la forêt domaniale et, d'autre part, la forêt domaniale et le centre-ville. Les hauteurs y sont plus élevées que dans le reste de la zone UB.

### **Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UB 2.
3. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
4. L'ouverture de toute carrière et gravière.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
10. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

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

**Dans toute la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
5. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.
6. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
7. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### *3.2.1. Conditions de sécurité :*

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### *3.2.2. Emprise de l'accès :*

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### *3.2.3. Nombre d'accès :*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### *3.2.4. Écoulements des eaux :*

Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement :**

#### *4.2.1. Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

### 4.3. **Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

### 4.4. **Ordures ménagères**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

### 6.1. **Règle générale :**

#### 6.1.1. Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :

- **Constructions, hors annexes :**

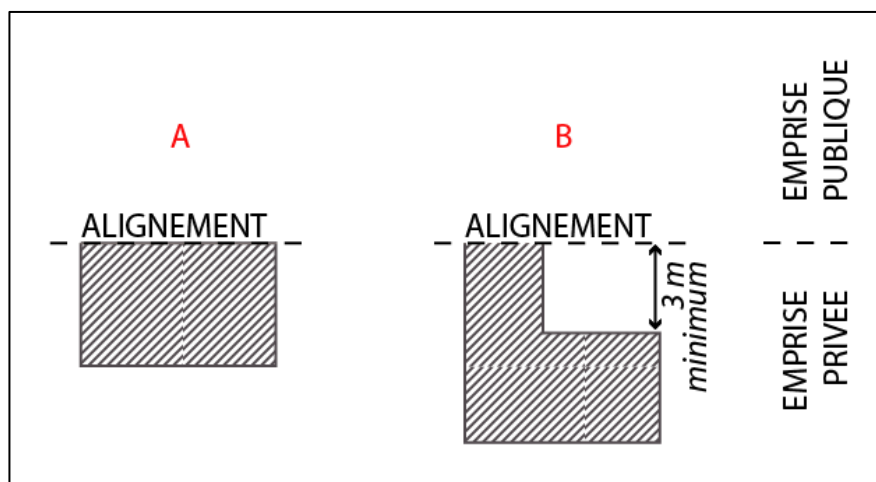
Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être édifiées :

- Soit totalement à l'alignement (schéma A ci-dessous).



- Soit partiellement à l'alignement, le reste du bâti devant être implanté selon un recul minimal de 3 mètres (schéma B ci-dessous).

Afin d'assurer une continuité du bâti à l'alignement, un mur de clôture ou autre élément bâti pourra être imposé à l'alignement en cas de recul partiel de la construction (cas B évoqué ci-dessus).



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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

- **Annexes :**

Les annexes seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### 6.1.2. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

## 6.2. Dispositions particulières :

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ;
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2).
- Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UB7.

## Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

### 7.1. Dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UB 6, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

## 7.2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparatives si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

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

Non réglementé.

### Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50% du terrain sauf pour l'artisanat, les hôtels, les restaurants et les commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.

### Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

- La **hauteur de façade H<sub>f</sub>** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

- o La **hauteur plafond Hp** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### **10.1. Hauteur relative aux voies, par rapport à l'alignement :**

Dans les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur plafond des constructions doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs définis à l'article UB 6.

À l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

#### **10.2. Hauteur absolue**

- UB : La hauteur de façade est limitée à 7 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.
- UBa : La hauteur de façade est limitée à 9 mètres, soit R+2. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.

#### **10.3. Annexes**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.

#### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## **11.2. Annexes**

### 11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

### 11.2.2. Abris de jardin :

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

## **11.3. Aspect des constructions**

### 11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

### 11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

### 11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

##### ***11.4.1. Clôtures non végétales***

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.
- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

#### 11.4.2. Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.4.1. ci-dessus.

11.4.3. Pour les parcelles bordant la forêt domaniale : les clôtures devront être perméables sur les limites séparatives, c'est-à-dire toutes les limites exceptées à l'alignement (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement).

### **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## **Article UB 12 – Stationnement**

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

#### 12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

#### 12.1.2. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 12.2. Normes

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

<b>Destination projetée</b> <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement supérieur à 85 m <sup>2</sup> .
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :  « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Hébergement hôtelier / Restaurant	1 place par chambre ou pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.  Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.
Bureau et service	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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



Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### **12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article UB 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10%.

## **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article UB 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.



### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### **Caractère de la zone UC**

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique à faible densité de construction.

Elle comprend le sous-secteur UCa, correspondant à la colonie de Riom où seule la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée.

#### **Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UC 2.
3. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
4. L'ouverture de toute carrière et gravière.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
10. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

#### **Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admises en zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
5. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.
6. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
7. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.
 

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

**Sont admises en secteur UCa, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

9. L'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants.

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

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### **3.2.1. Conditions de sécurité :**

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2.2. Emprise de l'accès :**

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### **3.2.3. Nombre d'accès :**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### **3.2.4. Écoulements des eaux :**

Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. Assainissement :**

### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

## **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

## **4.4. Ordures ménagères**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

### 6.1. Règle générale :

#### 6.1.1. Le long des routes départementales :

Pour information, les tronçons des routes départementales situés hors agglomération, dans les espaces urbanisés ou en dehors des espaces urbanisés, sont reportés au plan de zonage.

- 6.1.1.1. Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.2. Hors agglomération dans les espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.3. En agglomération : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des autres voies :

- **Constructions, hors annexes :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

- **Annexes :**

Les annexes seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### 6.1.3. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

## **6.2. Dispositions particulières :**

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à une distance inférieure, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UC7.

## **Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparative(s) si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone). En tout état de cause, la longueur des constructions (hors abris de jardin) en limite(s) séparative(s) ne devra pas dépasser 20 mètres par limite séparative.
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.



- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

De plus, pour les parcelles bordant la forêt, dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

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

Non réglementé.

#### Article UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% du terrain.

#### Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

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

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les

climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### **10.1. Hauteur relative aux voies, par rapport à l'alignement :**

Dans les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur plafond des constructions doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs définis à l'article UC 6.

À l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

#### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de façade est limitée à 6 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.

#### **10.3. Annexes**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.

#### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **11.2. Annexes**

##### *11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

#### 11.2.2. Abris de jardin :

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

### **11.3. Aspect des constructions**

#### 11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

#### 11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

#### 11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

## **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

### *11.4.1. Clôtures non végétales*

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.

- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

#### 11.4.2. Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.4.1. ci-dessus.

11.4.3. Pour les parcelles bordant la forêt domaniale : les clôtures devront être perméables sur les limites séparatives, c'est-à-dire toutes les limites exceptées à l'alignement (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement).

### **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## **Article UC 12 – Stationnement**

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

#### 12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

#### 12.1.2. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 12.2. Normes

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

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :  « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Résidence de tourisme	- 2 places par unité de logement  - ainsi qu'un espace collectif de stationnement supplémentaire pour les visiteurs comprenant un nombre de place égal ou minimum à 20% du nombre total d'emplacements prévu à l'alinéa précédent.
Hébergement hôtelier / Restaurant	1 place par chambre ou pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.  Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.
Bureau et service	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat et industrie	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### **12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article UC 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10%.

## **Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

**En zone UC** : Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **Article UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UC 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.



## 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la zone UE**

Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces.

### **Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. L'ouverture de toute carrière et gravière.
3. Les dépôts et entrepôts de matériaux et matériels à l'extérieur des bâtiments.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
8. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

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

#### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de service,
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

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

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### 3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### 3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### 3.2.4. Écoulements des eaux :

Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement :**

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

### **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

### **4.4. Ordures ménagères**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Règle générale :**

#### 6.1.1. Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **6.2. Dispositions particulières :**

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes à celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus ont une implantation différente de celle fixée par la règle générale, une implantation dans la continuité de l'une de ces constructions est admise.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes à celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou

privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UE7.

## **Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
- Soit en limites séparatives, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

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

Non réglementé.

## **Article UE 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 60% du terrain.

## **Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Tenue des parcelles**

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

### **11.2. Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées,

La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m à l'égout et d'emprise au sol maximale 150 m<sup>2</sup>. Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire.

Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture devront être masquées.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués.

Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons.

### **11.3. Parois verticales**

Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte claire.

Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, des teintes claires sont souhaitées.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.

Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.

### **11.4. Clôtures**

Si elles sont édifiées, les clôtures sur les voies et espaces publics devront être en harmonie avec les constructions existantes, avec possibilité d'un mur bahut enduit ou réalisé avec des matériaux présentant un aspect fini satisfaisant de 0,80 m de hauteur maximale. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (croquis joint en annexe).

Sur les limites séparatives, la clôture réalisée comme sur les voies et espaces publics sera en outre doublée de chaque côté par une végétation. Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé destiné à l'évacuation des eaux pluviales, la clôture devra être établie en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la rive.

D'autres dispositions pourront être exceptionnellement envisagées pour des raisons inhérentes à des aspects spécifiques de l'activité : protection particulière de certains secteurs et installations.

Si elles n'ont pas été prévues dans le cadre de la demande de Permis de Construire, les dispositions envisagées en matière de clôtures (implantation, aspect) devront faire l'objet d'une déclaration, conformément à la législation en vigueur.

### **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

**12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

*12.1.1. Règle générale*

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

*12.1.2. Dispositions particulières*

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**12.5. Normes**

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

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	1 place par logement
Bureau et service	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat et industrie	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> </ul>

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.6. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### 12.7. Exigences pour le stationnement des deux-roues

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

## Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols



Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

**Article UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UE 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### **Caractère de la zone US**

Zone urbaine accueillant les équipements collectifs de la commune (équipements socio-culturels et sportifs notamment) ainsi que les services techniques communaux ou publics.

### **Article US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. L'ouverture de toute carrière et gravière.
3. Les dépôts et entrepôts de matériaux et matériels à l'extérieur des bâtiments, sauf les dépôts de matériaux et de matériels destinés à l'activité des services techniques communaux ou publics.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
8. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

### **Article US 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'équipements.
2. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. L'extension ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014).
3. Les dépôts de matériaux et de matériels destinés à l'activité des services techniques communaux.
4. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.
5. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

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

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### **3.2.1. Conditions de sécurité :**

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2.2. Emprise de l'accès :**

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### **3.2.3. Nombre d'accès :**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### **3.2.4. Écoulements des eaux :**

Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**4.2. Assainissement :**

*4.2.1. Eaux usées:*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

*4.2.2. Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

**4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

**4.4. Ordures ménagères**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## Article US 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

### 6.1. Règle générale :

#### 6.1.1. Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### 6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes à celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus ont une implantation différente de celle fixée par la règle générale, une implantation dans la continuité de l'une de ces constructions est admise.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

- Des implantations différentes à celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - ◊ Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article US7.

### **Article US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.
- Soit en limite(s) séparative(s).

De plus, pour les parcelles bordant la forêt, dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

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

Non réglementé.

### **Article US 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article US 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## Article US 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

### 11.1. Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 11.2. Annexes

#### 11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

#### 11.2.2. Abris de jardin :

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

### 11.3. Aspect des constructions

#### 11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de

conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

### 11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et de s'insérer dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

### 11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.



- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

##### *11.4.1. Clôtures non végétales*

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.
- 2,00 m sur le reste des limites sauf, contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

##### *11.4.2. Clôtures végétales*

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.4.1. ci-dessus.

*11.4.3. Pour les parcelles bordant la forêt domaniale* : les clôtures devront être perméables sur les limites séparatives, c'est-à-dire toutes les limites exceptées à l'alignement (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement).

#### **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## **Article US 12 – Stationnement**

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

### 12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

### 12.1.2. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 12.2. Normes

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

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	1 place par logement
Équipements / Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ de leur nature ;</li><li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### **12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article US 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme **secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage**, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

## **Article US 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **Article US 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article US 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### **Caractère de la zone UT**

Il s'agit d'une zone destinée au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités. Ces espaces se situent dans ou en continuité du tissu urbain. Ils peuvent accueillir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs.

### **Article UT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec les dispositions définies à l'article UT 2.
2. Les établissements industriels et les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
3. L'ouverture de toute carrière et gravière.
4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, de vieux véhicules soumis à autorisation.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
6. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

### **Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de terrains de camping-caravanage et des parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelières, sans cession d'emplacement.
2. Les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités peuvent également être autorisés.
3. Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
4. Les équipements techniques et leurs superstructures associées.
5. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

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

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### **3.2.1. Conditions de sécurité :**

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2.2. Emprise de l'accès :**

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### **3.2.3. Nombre d'accès :**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### **3.2.4. Écoulements des eaux :**

Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UT 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. Assainissement :**

### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

## **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

## **Article UT 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

### 6.1. Règle générale :

#### 6.1.1. Le long des routes départementales :

Pour information, les tronçons des routes départementales situés hors agglomération, dans les espaces urbanisés ou en dehors des espaces urbanisés, sont reportés au plan de zonage.

- 6.1.1.1. Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.2. Hors agglomération dans les espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.3. En agglomération : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.3. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.



## 6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à une distance inférieure, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UT7.

### Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les installations diverses doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction (ou de l'installation) avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparative(s) si :
  - Au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone) et leur longueur est inférieure à 15 m.
  - Le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, située sur la propriété voisine et dont il n'excède pas les dimensions.
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

De plus, pour les parcelles bordant la forêt, dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

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

Non réglementé.

### Article UT 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% du terrain.

### Article UT 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

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

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### 10.1. Hauteur relative aux voies, par rapport à l'alignement :

Dans les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur plafond des constructions doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs définis à l'article UT 6.

À l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

#### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de façade est limitée à 6 mètres, soit R+1. La hauteur plafond est limitée à 9 mètres.

#### **10.3. Annexes**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.

#### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **Article UT 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **11.2. Annexes**

##### *11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

##### *11.2.2. Abris de jardin :*

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

### **11.3. Aspect des constructions**

#### *11.3.1. Évolutions des bâtiments*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

#### *11.3.2. Architecture contemporaine*

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

#### *11.3.3. Architecture traditionnelle*

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie

minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

##### *11.4.1. Clôtures non végétales*

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.
- 2,00 m sur le reste des limites sauf, contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

##### *11.4.2. Clôtures végétales*

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.4.1. ci-dessus.

*11.4.3. Pour les parcelles bordant la forêt domaniale* : les clôtures devront être perméables sur les limites séparatives, c'est-à-dire toutes les limites exceptées à l'alignement (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement).

### 11.5. Énergies renouvelables

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## Article UT 12 – Stationnement

### 12.1. Exigences pour les véhicules motorisés

#### 12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

#### 12.1.2. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 12.2. Normes

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

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Terrains de campings et PRL	1 place par emplacement + 1 espace collectif de stationnement comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre total d'emplacements de camping.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### 12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## Article UT 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

#### **Article UT 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

#### **Article UT 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UT 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.



## **Titre 3.**

# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

## **Caractère de la zone 1AUh**

La zone 1AUh correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AUh dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation.

## **Article 1AUh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les nouvelles constructions isolées qu'elle que soit leur nature.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
3. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UA 2.
4. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
5. L'ouverture de toute carrière et gravière.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
10. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
11. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

## **Article 1AUh 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha. Des superficies inférieures pourront être exceptionnellement admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée.

Pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur prenant bien en compte les possibilités d'aménagement des

propriétés contiguës, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus, devant être supportés par l'aménageur.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
3. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.
4. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

### **Article 1AUh 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### **3.2.1. Conditions de sécurité :**

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2.2. Emprise de l'accès :**

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### **3.2.3. Nombre d'accès :**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### **3.2.4. Écoulements des eaux :**

Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article 1AUh 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

#### **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

#### **4.4. Ordures ménagères**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **Article 1AUh 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 1AUh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Règle générale :**

##### *6.1.1. Le long des routes départementales :*

Pour information, les tronçons des routes départementales situés hors agglomération, dans les espaces urbanisés ou en dehors des espaces urbanisés, sont reportés au plan de zonage.

- 6.1.1.1. Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.2. Hors agglomération dans les espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.3. En agglomération : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.3. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

## **6.2. Dispositions particulières :**

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à une distance inférieure, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - ⇨ Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

- Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article 1AUh7.

### **Article 1AUh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparative(s) si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

De plus, pour les parcelles bordant la forêt, dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

### **Article 1AUh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AUh 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 40% de la parcelle.

### **Article 1AUh 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

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

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### **10.1. Hauteur relative aux voies, par rapport à l'alignement :**

Dans les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur plafond des constructions doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs définis à l'article 1AUh 6.

À l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

#### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de façade est limitée à 7 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.

#### **10.3. Annexes**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.

#### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **Article 1AUh 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de



matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## **11.2. Annexes**

### *11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

### *11.2.2. Abris de jardin :*

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

## **11.3. Aspect des constructions**

### *11.3.1. Évolutions des bâtiments*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

### *11.3.2. Architecture contemporaine*

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

### 11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

## **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

### *11.4.1. Clôtures non végétales*

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.
- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

### *11.4.2. Clôtures végétales*

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.4.1. ci-dessus.

*11.4.3. Pour les parcelles bordant la forêt domaniale :* les clôtures devront être perméables sur les limites séparatives, c'est-à-dire toutes les limites exceptées à l'alignement (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement).

## **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## **Article 1AUh 12 – Stationnement**

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

#### *12.1.1. Règle générale*

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

### 12.1.2. *Dispositions particulières*

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 12.2. Normes

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

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	- 2 places par unité de logement  - il faudra ajouter un espace collectif de stationnement supplémentaire pour les visiteurs comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre total d'emplacements prévu à l'alinéa précédent.
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :  « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Hébergement hôtelier / Restaurant	1 place par chambre ou pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.  Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.
Bureau et service	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### 12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## Article 1AUh 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10%.

De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme **secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage**, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

#### **Article 1AUh 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

#### **Article 1AUh 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AUh 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

### **Caractère de la zone 1AUe**

La zone 1AUe correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AUe est destinée à l'implantation de constructions à usage d'industrie, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces.

### **Article 1AUe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. L'ouverture de toute carrière et gravière.
2. Les dépôts et entrepôts de matériaux et matériels à l'extérieur des bâtiments.
3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
4. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
5. Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
7. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

### **Article 1AUe 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les opérations d'ensemble, à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations s'intègrent dans un schéma d'aménagement concernant l'ensemble du secteur,  
Pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur prenant bien en compte les possibilités d'aménagement des propriétés contigües, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus devant être supportées par l'aménageur,
2. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.
3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

## Article 1AUe 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### 3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### 3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### 3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

#### 3.2.4. Écoulements des eaux :



Les accès doivent assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## Article 1AUe 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

### 4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :

Dans les opérations :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

### 4.4. Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## Article 1AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

## Article 1AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Règle générale :

#### 6.1.1. Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### 6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus ont une implantation différente de celle fixée par la règle générale, une implantation dans la continuité de l'une de ces constructions est admise.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - ◊ Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article 1AUe7.

#### **Article 1AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
- Soit en limite(s) séparative(s), et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

#### **Article 1AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 1AUe 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 60% du terrain.

#### **Article 1AUe 10 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article 1AUe 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

##### **11.1. Tenue des parcelles**

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

## **12.2. Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m à l'égout et d'emprise au sol maximale 150 m<sup>2</sup>. Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire.

Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture devront être masquées.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués.

Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons.

## **12.3. Parois verticales**

Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte claire.

Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, des teintes claires sont souhaitées.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.

Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.

## **12.4. Clôtures**

Si elles sont édifiées, les clôtures sur les voies et espaces publics devront être en harmonie avec les constructions existantes, avec possibilité d'un mur bahut enduit ou réalisé avec des matériaux présentant un aspect fini satisfaisant de 0,80 m de hauteur maximale. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (croquis joint en annexe).

Sur les limites séparatives, la clôture réalisée comme sur les voies et espaces publics sera en outre doublée de chaque côté par une végétation. Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé destiné à l'évacuation des eaux pluviales, la clôture devra être établie en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la rive.

D'autres dispositions pourront être exceptionnellement envisagées pour des raisons inhérentes à des aspects spécifiques de l'activité : protection particulière de certains secteurs et installations.

Si elles n'ont pas été prévues dans le cadre de la demande de Permis de Construire, les dispositions envisagées en matière de clôtures (implantation, aspect) devront faire l'objet d'une déclaration, conformément à la législation en vigueur.

### **11.2. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## **Article 1AUe 12 – Stationnement**

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

#### *12.1.1. Règle générale*

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

#### *12.1.2. Dispositions particulières*

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **12.2. Normes**

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

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 place par logement
Bureau et service	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat et industrie	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### 12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

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

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## Article 1AUe 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

#### **Article 1AUe 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

#### **Article 1AUe 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AUe 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### **Caractère de la zone 2AU**

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

#### **Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Tous types de constructions ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux définis à l'article 2AU 2.

#### **Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2. L'aménagement, l'extension mesurée, des constructions existantes,
3. Les équipements liés aux services publics ou d'utilité publique (transformateurs, sanitaires, etc...) dès lors que leur localisation est justifiée par une nécessité technique.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

#### **Article 2AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

#### **Article 2AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

#### **Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Règle générale :**

##### **6.1.1. *Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :***

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.



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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **6.2. Dispositions particulières :**

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus ont une implantation différente de celle fixée par la règle générale, une implantation dans la continuité de l'une de ces constructions est admise.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - ◊ Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article 2AU7.

## **Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

#### **Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 12 – Stationnement**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AU 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **Titre 4.**

# **Dispositions applicables aux zones agricoles**

## **Caractère de la zone A**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 CU). ».

« Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes...). »

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (Article L. 123-1-5-14 CU). »

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Secteur A 146-6** : Une grande partie de l'espace agricole de la commune, situé à l'est de la bande urbanisée, est zonée en « **A 146-6** » au titre de la Loi Littoral. Cette zone correspond aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Au sein de cette vaste zone A 146-6, des secteurs A et Ah ont été pastillées.
- **Secteur A**. Les secteurs A correspondent aux secteurs destinés aux sièges d'exploitation de la commune et à leurs évolutions.
- **Secteur Ab**. Les secteurs Ab correspondent à des espaces agricoles de transition aux abords du bourg, sans nouvelle construction ou installation agricole possible.
- **Secteur Ah**. Les secteurs Ah correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone agricole, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti. Des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 et notamment :**

1. Les constructions de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les stationnements isolés ou groupés, de caravanes ou d'habitation mobile (de type mobil-home), qu'elle qu'en soit la durée en dehors des cas où le stationnement à proximité immédiate du siège d'exploitation est nécessaire à l'exercice d'activités agro-touristiques.
7. Les carrières.

## Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**En secteur A, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
2. les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
3. la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production est autorisée dans les bâtiments existants et le cas échéant par de nouvelles constructions, si liée et nécessaire à une exploitation agricole existante.
4. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, leur extension et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscine...) à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
  - qu'elles soient localisées en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité localisées en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire,
  - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

L'emprise au sol des annexes, en dehors des piscines, ne devra pas représenter plus de 40m<sup>2</sup>.

5. les équipements et installations d'intérêt général,
6. les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, soumis ou non à autorisation,
7. la transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole.
8. Les terrains de camping soumis à déclaration, liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014)

**En secteur Ab, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

9. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement,
10. les équipements et installations d'intérêt général,
11. les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, soumis ou non à autorisation.

**En secteur A 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique et mise à disposition dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

12. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
13. 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 ;
14. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
15. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux 12, 13 et 15 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**En secteur Ah, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

16. L'aménagement ou la réfection des habitations existantes.
17. L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014) et dans une limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.
18. Les annexes aux constructions existantes sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>.
19. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le changement de destination :
  - ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines,
  - respecte les distances réglementaires de réciprocité avec les bâtiments d'élevage et leurs annexes

- et qu'il soit identifié au plan de zonage au titre de l'article R. 123-12-2 du Code de l'urbanisme.

20. Les équipements et installations d'intérêt général

21. Les affouillements et exhaussements de sol

22. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'accès direct des constructions sur les RD est limité et réglementé.

### **Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En son absence, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement :**

##### **4.2.1. Eaux usées:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.



L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

#### 4.3. **Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### **Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1. **Règle générale :**

6.1.1. Le long des routes départementales : Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement. Pour information, les tronçons des routes départementales situés hors agglomération en dehors des espaces urbanisés sont reportés au plan de zonage.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

6.1.2. Le long des autres voies : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

**6.1.3. Le long des réseaux de canaux** : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

## **6.2. Dispositions particulières :**

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à une distance inférieure, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - ⊕ Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article A7.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans le cas suivant :
  - Lorsque le projet de construction concerne une annexe, le recul minimal par rapport à l'alignement sera de 5 mètres minimum.

## **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

### **Article A 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur  $H$  d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

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

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### **10.1. Hauteur des constructions à usage d'habitation**

La hauteur de façade est limitée à 3,5 mètres, soit  $R$ . Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble.

## **10.2. Hauteur des bâtiments d'exploitation**

La hauteur plafond est limitée à 10 mètres.

## **10.3. Annexes**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.

## **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

# **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

## **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## **11.2. Annexes**

### *11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

### *11.2.2. Abris de jardin :*

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

### **11.3. Aspect des constructions**

#### *11.3.1. Évolutions des bâtiments*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

#### *11.3.2. Architecture contemporaine*

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

#### *11.3.3. Architecture traditionnelle*

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il

sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

#### 11.3.4. Architecture des bâtiments agricoles

- Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m à l'égout et d'emprise au sol maximale 150 m<sup>2</sup>. Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire.

Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture devront être masquées.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués.

Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons.

- Parois verticales

Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte claire.

Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, des teintes claires sont souhaitées.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.

Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.

## **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Elles seront végétales.

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas. La hauteur sera alors étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à 1,20 m.

### **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

### **Article A 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

Les bâtiments d'exploitation seront entourés d'un écran de verdure.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

### **Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

### **Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.





## **Titre 5.**

# **Dispositions applicables aux zones naturelles**

## Caractère de la zone N

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Secteur N** de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable et aux corridors écologiques.
- **Secteur N 146-6** espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce secteur correspond à la forêt domaniale.
- **Secteur NF** : secteur dans lequel s'inscrivent les constructions et bâtiments nécessaires à l'exploitation de la forêt domaniale par l'ONF.
- **Secteur NT** : secteur dans lequel peuvent être admis les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions existantes ayant un rapport direct avec ces activités. Les équipements de loisirs existants liés à ces activités sont également autorisés. L'aménagement de ces zones doit rester « léger » : accueil de tentes, caravanes et de résidences mobiles de loisirs. Les habitations légères de loisir sont interdites.
- **Secteur NM** : secteur du château d'eau au sein des marais autorisant les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement du musée.
- **Secteur NL** : secteur destiné aux constructions et équipements liés à la pratique du nautisme ou des sports nautiques (voile, char à voile...).
- **Secteur ND** : secteur destiné au dépôt et au compost des déchets verts de la commune.
- **Secteur NEu** : secteur destiné aux équipements liés à la station d'épuration et dans lequel les constructions liées à cette activité sont autorisées.
- **Secteur NO** : secteur délimité en vue de la gestion du domaine public maritime,
- **Secteur NO 146-6** : secteur délimité en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- **Secteur Nh** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone naturelle, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.**

## Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Dans toute la zone N sauf en sous-secteurs N 146-6, NO et NO 146-6, sont autorisés :**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

**En secteur N, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :**

3. Les chemins piétonniers et les mobiliers urbains destinés à l'accueil et à l'information du public.
4. Les constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène.

**En secteur N 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique et mise à disposition dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

5. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
6. 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 ;
7. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
8. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux 5, 6 et 8 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**En secteur NF, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

9. Les constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt et les constructions ou extensions à usage d'habitation destinées aux activités mentionnées, gérées par l'ONF.

**En secteur NT, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

10. Les terrains aménagés de camping-caravaning et la pratique du camping-caravaning, à l'exception du stationnement permanent des mobil-homes et de la construction des Habitations Légères de Loisir.
11. Les travaux de réfection et de mise aux normes des équipements de loisirs et installations existants et liées à ces activités.
12. Pour être admises, les opérations devront s'intégrer dans l'organisation de l'ensemble de la zone, les charges d'équipement et de réseaux devront être supportées par l'aménageur.
13. Les équipements techniques et leurs superstructures associées.

**En secteur NM, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes:**

14. Les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement du musée.

**En secteur NL, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

15. Les constructions et les équipements liés à la pratique du nautisme ou des sports nautiques.

**En secteur ND, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

16. L'activité de dépôt des déchets verts.

**En secteur NEu, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes:**

17. Les équipements et installations liés à la station d'épuration et les constructions directement liées à cette activité.

**En secteur NO et NO 146-6, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

18. Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
19. Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.
20. L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.
21. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

**En secteur Nh, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :**

22. L'aménagement ou la réfection des habitations existantes.
23. L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014) et dans une limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.

24. Les annexes aux constructions existantes sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>.
25. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve que le changement de destination :
- ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines,
  - respecte les distances réglementaires de réciprocité avec les bâtiments d'élevage et leurs annexes
  - et qu'il soit identifié au plan de zonage au titre de l'article R. 123-12-2 du Code de l'urbanisme.
26. ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
27. Les affouillements et exhaussements de sol.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'accès direct des constructions sur les RD est limité et réglementé.

### **Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En son absence, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement :**

##### **4.2.1. Eaux usées:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

##### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

#### 4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

#### 6.1. Règle générale :

6.1.1. Le long des routes départementales : Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement. Pour information, les tronçons des routes départementales situés hors agglomération en dehors des espaces urbanisés sont reportés au plan de zonage.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

6.1.2. Le long des autres voies : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

6.1.3. Le long des réseaux de canaux : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

- 6.1.4. Les dispositions énoncées au 6.1 concernent également les emplacements destinés à recevoir les tentes, caravanes, mobil home... ainsi que les installations admises à l'article N2.

## 6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à une distance inférieure, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article N7.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans le cas suivant :
  - Lorsque le projet de construction concerne une annexe, le recul minimal par rapport à l'alignement sera de 5 mètres minimum.

## Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

#### **Article N 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

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

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

##### **10.1. Hauteur absolue des constructions**

- **Zone N hors secteur NF** : La hauteur de façade est limitée à 3,5 mètres, soit R. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble.
- **Secteur NF** : La hauteur de façade est limitée à 6 mètres, soit R. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble.

Les extensions mesurées des constructions existantes, les installations, constructions et équipements mentionnés à l'article N 2 devront faire l'objet d'une intégration dans le site.

##### **10.2. Annexes**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.



### **10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

## **Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### **11.2. Annexes**

#### *11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

#### *11.2.2. Abris de jardin :*

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

### **11.3. Aspect des constructions**

#### *11.3.1. Évolutions des bâtiments*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement,

tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

### 11.3.2. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

## 11.4. Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Elles seront végétales.

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas. La hauteur sera alors étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à 1,20 m.

### **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## **Article N 12 – Stationnement**

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

#### *12.1.1. Règle générale*

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

#### *12.1.2. Dispositions particulières*

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **12.2. Normes**

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

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Terrains de campings et PRL	1 place par emplacement + 1 espace collectif de stationnement comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre total d'emplacements de camping.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

## Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement des terrains de camping et de caravanage doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

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

#### **Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

#### **Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article N 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.