

5b – Règlement écrit



Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	30/09/2003	28/11/2007	17/09/2008
Révision générale	15/11/2016	16/07/2019	03/03/2020
Mise à jour			17/03/2022
Mise à jour			28/06/2023
Modification n°1	30/09/2025		26/05/2026
Le Maire			

PLU révisé :

atelierurbanova
urbanisme & architecture



Eric ENON
Paysagiste concepteur



Cabinet Coudray
CONSEIL & CONTENTIEUX

PLU modifié :

créham

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
1/ Changements de destination.....	3
2 / Zones humides.....	3
3/ Linéaires commerciaux	3
4/ Protection du patrimoine au titre du L 151-19	4
5/ Protection du patrimoine au titre du L 151-23	7
6/ Prévention des Risques Naturels	7
7/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains	8
8/ Mesure de la hauteur des constructions	8
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	9
ARTICLE 1 : Dispositifs techniques	10
ARTICLE 2 : Topographie, espaces libres, espaces perméables, espaces verts et plantations	10
ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.....	10
ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	11
ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	12
ARTICLE 6 : Clôtures	13
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	16
LA ZONE U.....	17
ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U	17
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.....	17
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	19
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	23
LA ZONE UE.....	24
ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UE.....	24
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.....	24
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	25
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	26
LA ZONE AU	27
ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AU.....	27
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.....	27
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	28
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	30
LA ZONE 1AUE	31
ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AUE	31
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.....	31
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	31
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	32
LA ZONE A	33
ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A	33
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.....	33
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	34
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	36
LA ZONE N	37
ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N	37
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.....	37
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	39
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	40

ANNEXES	41
Liste des éléments de patrimoine protégé au titre du L 151-19	42
Liste des emplacements réservés	45
Essences végétales préconisées et déconseillées	46

PRÉAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent **document écrit** et des **documents graphiques** qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- de **dispositions communes à toutes les zones** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- de **dispositions spécifiques applicables à chaque zone** :
 - zones urbaines
 - zones à urbaniser
 - zones agricoles
 - zones naturelles
- d'**annexes** constituées :
 - de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.
 - de la liste des essences végétales préconisées et déconseillées
 - de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n°320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

ELEMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1/ Changements de destination

Selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :

Les bâtiments repérés aux documents graphiques du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux destinations et sous destinations visées aux articles 1, 2 et 3 des dispositions spécifiques à chaque zone au sein de laquelle ils sont implantés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2 / Zones humides

Les dispositions relatives aux zones humides s'ajoutent aux dispositions spécifiques à chaque zone du règlement de PLU.

Conformément à l'orientation QM3-2 du SAGE Seudre, "Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme" et à l'orientation ZH3 du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés "Compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de préservation des zones humides figurant dans le SAGE"

Les zones humides font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique excepté pour les zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés pour lequel le format informatique ne permet pas son intégration au plan de zonage.

Au niveau du plan de zonage du PLU : Hachures de repérage des zones humides correspondant au report de l'inventaire (se reporter à cet inventaire pour connaître la caractérisation de ces zones humides).

Dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour-Garonne ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à compter du seuil de la déclaration préalable sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée mais aussi lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

3/ Linéaires commerciaux

Protection au titre de l'alinéa 4 de l'Article R151-37 :

... « Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif » ;

Selon report sur le plan :

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont interdits vers toute autre destination, hormis que celles relatives à l'activité commerciale, l'activité de service, l'activité artisanale et les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

4/ Protection du patrimoine au titre du L 151-19

La protection du patrimoine bâti

1. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

2. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage et listés à la fin du présent règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être **conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et donc en sauvegardant leur caractère originel.**

Il convient de poser les prescriptions suivantes :

1. La démolition des bâtiments protégés est interdite.

La démolition des constructions ou des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée.

Les évolutions volumétriques (extensions, surélévations) sont admises si elles ne compromettent pas l'harmonie du bâtiment sur lequel elles viennent s'apposer, seront pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours, parcs...),
- la volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions et des modénatures qui composent l'ensemble bâti.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction si ces éléments ne dénaturent pas les qualités architecturales du bâti d'origine.

2. Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments d'accompagnement tels que clôture et portail qui jouent un rôle décisif dans la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou du site.

3. Doivent être restaurés les éléments de décor originel présents en façade. En aucun cas, ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture ou un enduit.

4. Les modifications d'aspect ou de matériaux peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires à la conservation du bâtiment,
- Lorsqu'elles sont rendues nécessaires par des changements de destination.
- Lorsqu'elles ne sont pas liées à la construction d'origine

Dans ce cas, les prescriptions sont les suivantes : Toitures :

- Les couvertures d'origine doivent être conservées ou restituées lorsqu'elles ont disparu.
- Le changement de type de couverture ou/et l'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière) doit (doivent) être justifié(s), soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel. Dans tous les cas, le projet devra être cohérent avec l'architecture du bâtiment et ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Les fenêtres de toit (type velux ou équivalent, lanternaux, etc...) sont interdites sur les faces vues depuis le domaine public, à l'exception des châssis de petites dimensions sur les toitures à forte pente en ardoise. Elles seront intégrées dans le plan de la toiture.

Façades :***Saillies et retraits***

Les balcons, orielles, loggias et terrasses existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Percements

- Les nouveaux percements seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.

Matériaux et mode de faire :

- Les modifications de matériaux sont interdites sauf afin de restituer les matériaux d'origine. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons techniques sous réserve de rester cohérentes avec l'architecture du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. D'autres démarches architecturales plus contemporaines peuvent toutefois être proposées si elles ne dénaturent pas le bâti d'origine.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...), les matériaux d'imitation, ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués. Lorsque le nom de l'architecte et/ou de l'entrepreneur apparaît sur la façade, celui-ci sera conservé et restauré.
- Les éléments de décor nouveaux devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture d'origine.

Pierre de taille

- Les parements de pierre doivent être entretenus et réparés avec soin.
- De façon générale et sauf nécessité absolue, la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures devra être évitée.
- La restauration des façades de pierre sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées.

Enduits

- Les enduits existants seront soit nettoyés, soit refaits. Dans ce cas, les moyens, le mode de faire et la finition devront respecter ceux de la façade d'origine.

Pans de bois

- Tous les bois remplacés le seront par des bois qui recevront un façonnage et un traitement de surface similaire avec celui des pièces conservées.
- Tous les assemblages et les remplissages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions et la finition d'origine.

Installations techniques :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites. L'impossibilité technique de la dissimuler devra être confirmée par les autorités compétentes.
- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit intégrés dans la composition générale du bâtiment, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés et composés en fonction de la façade du bâtiment ou des éléments extérieurs. Attention à ne pas détériorer les encadrements pierre par exemple.

Menuiserie :**Fenêtres + portes + volets**

- La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment. L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les coffres de volets roulants apparents en extérieur sont interdits.
- Les menuiseries seront réalisées dans le matériau d'origine du bâtiment. Les matériaux de substitutions pourront être choisis à condition de ne pas dénaturer l'aspect final. En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine. Les petits bois seront positionnés à l'extérieur du vitrage et la pose traditionnelle en feuillure sera privilégiée.

Serrurerie

- Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières, etc.), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur restitution selon le modèle d'origine pourra être exigée.

Extérieurs

- Les éléments extérieurs tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères, clôtures, portails, devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les arbres existants devront être conservés. Cependant, en cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité, les essences traditionnelles locales seront replantées. Les abattages et coupe d'arbres sont soumis à autorisation
- D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements de sol imperméables sur rue comme en limites séparatives, voire sur la parcelle.

LISTE en fin de règlement

5/ Protection du patrimoine au titre du L 151-23

La protection du patrimoine paysager et environnemental

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage.

Les **arbres isolés** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques ou climatique il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Les arbres devront être entretenus afin de garantir leur pérennité.

Les **alignements d'arbres** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir leur pérennité.

Le **Domaine des Fées et son couvert arboré** identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est protégé :

Chaque surface clôturée ou clôturable du lotissement du Domaine des Fées devra conserver un couvert boisé de 75% minimum de sa surface. Les jardins devront être entretenus afin de garantir la pérennité de la strate arborée.

Afin de préserver l'identité des lieux avec ses différents étages arborés, il sera privilégié l'utilisation et le mélange des essences végétales suivantes : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne vert, pin sylvestre, pin maritime, pin parasol. Les haies libres (essences variées) sont privilégiées, les essences invasives sont interdites.

Le **parc de l'hôtel de ville**, identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au regard de sa taille, de sa structure, et de son patrimoine arboré est protégé. Ses caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable du site. Les arbres présentant un caractère menaçant pour la sécurité sur l'espace public ou présentant un mauvais état sanitaire, pourront faire l'objet d'un arrachage sous condition de plantation nouvelle. Les essences invasives sont interdites.

6/ Prévention des Risques Naturels

En l'absence d'un document de type PPRN approuvé, ce sont les dispositions de l'article R 111-2 qui s'appliquent aux terrains concernés par un risque naturel.

7/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains

Rappel du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : *"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".*

Le Règlement du PLU s'oppose à l'application de ce 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Ses dispositions s'appliquent donc "lot par lot" et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Par exception à ce principe, les règles définies aux articles 6 "Obligations de réalisation d'aires de stationnement" des règlements de zones, peuvent être appliquées à l'échelle des opérations d'ensemble dans les cas prévus dans ces articles.

8/ Mesure de la hauteur des constructions

Sauf règle particulière prévue dans les dispositions spécifiques à chaque zone, la mesure de la hauteur des constructions s'applique comme suit : **la hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et l'aplomb au niveau du terrain naturel.**

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : Dispositifs techniques

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur,...à l'exception des panneaux solaires) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront, de préférence, pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantations de végétaux pourront être utilisés.

ARTICLE 2 : Topographie, espaces libres, espaces perméables, espaces verts et plantations

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Les articles 5 des règlements de zones U et AU déterminent des obligations de préservation ou de plantation "d'espaces libres", "d'espaces perméables" et "d'espaces verts de pleine terre", lesquels sont définis comme suit :

- les "espaces libres" correspondent aux surfaces non occupées par des constructions, des aires aménagées de stationnements pour véhicules, des voies ou accès aménagés pour véhicules.
- les "espaces perméables" correspondant aux espaces verts de pleine terre définis ci-dessous, aux espaces privés ou collectifs (aires de stationnements, allées-cheminements piétons ...) réalisés en revêtement drainant, aux terrasses avec revêtement non jointé.
- les "espaces verts de pleine terre" correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre (non couvertes par un revêtement) et qui sont plantées (pelouse, plantes herbacées vivaces et/ou graminées, arbustes et/ou arbres).

Pour les aires de stationnement et les chemins d'accès, les traitements de sol seront de préférence non imperméabilisés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 6 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

L'implantation de ces arbres est libre sur le terrain. Si les arbres à planter ne sont pas positionnés au droit des places de stationnement, il est préconisé leur regroupement en un ou plusieurs ensembles favorisant l'ombrage d'espaces (ilots de fraîcheur), des lieux propices à la biodiversité locale et/ou la préservation des vis-à-vis avec le voisinage.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont déconseillés.

ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Un accès est un point de desserte individuel, pour une seule parcelle et un seul logement.

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également 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.

Voirie :

Une voirie est l'ensemble des voies et des espaces libres collectifs permettant :

- la circulation des véhicules et des piétons, incluant les aires de stationnement des véhicules
- et la desserte de bâtiments ou de groupes de bâtiments.

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation du projet, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent PLU.

ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 / Eau potable

Tout projet susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2/ Eaux usées

Tout projet susceptible de requérir un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur. Il est interdit de prévoir un raccordement des eaux usées à un collecteur d'eaux pluviales.

3/ Eaux pluviales

Généralités

Les eaux pluviales sont conservées sur le terrain d'assiette du projet. Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette du projet ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Operations d'aménagement d'ensemble

Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble (voirie, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un volume de rétention permettant de limiter le rejet pourra alors être imposé. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

4/ Électricité

Tout projet susceptible de requérir une alimentation électrique peut être raccordé au réseau d'électricité, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

5/ Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ARTICLE 6 : Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques sont soumises à Déclaration Préalable

Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

À proximité immédiate des carrefours et des accès, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes. Une hauteur différente de celles mentionnées ci-après pourra être admise pour les portails et leurs supports.

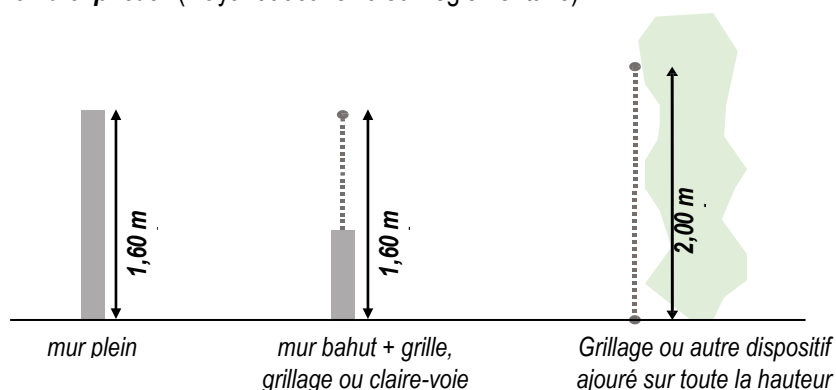
En cas de reconstruction partielle ou de restauration d'une clôture existante, l'ancienne hauteur pourra être conservée à l'identique.

- **Dans les zones U et AU à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites des voies privées et des emprises privées à usage collectif**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou d'un grillage ou de tout autre dispositif ajouré sur toute sa hauteur, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences variées conformément à la liste d'essences (annexe).

Schéma explicatif (n'ayant aucune valeur réglementaire) :



- **Dans les zones U et AU en limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein n'excédant pas 2 m de hauteur,
- ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité de préférence doublé de haie vive composée d'essences variées conformément à la liste d'essences (annexe), le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel afin de rattraper une différence de hauteur avec un mur adjacent.

En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants en pierre, des murs de hauteur différente et supérieure à 2m peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

Si la limite séparative correspond à la limite d'une zone A ou N, les dispositions suivantes s'appliquent.

- **Dans les zones Naturelle (N) et Agricole (A) et en limites de celles-ci**, les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et privées et en limites séparatives doivent être constituées de haies vives composées d'essences variées conformément à la liste d'essences, doublées ou non de grillage (haie implantée côté zone A ou N).

Pour favoriser la circulation de la petite faune, il est conseillé de créer une ou plusieurs ouvertures (ou de prévoir un maillage) d'au moins 10x10 cm dans le bas de la clôture.

D'autres dispositifs de clôtures sont admis (mur, muret + grillage ...) en cas de reconstruction d'une clôture existante, à condition d'être similaire en termes de composition et de hauteur à la clôture initiale.

- **Les murs en pierre existants**

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre).

La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...) et devra respecter les hauteurs réglementées précédemment.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers...).

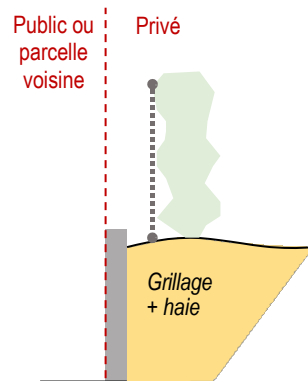
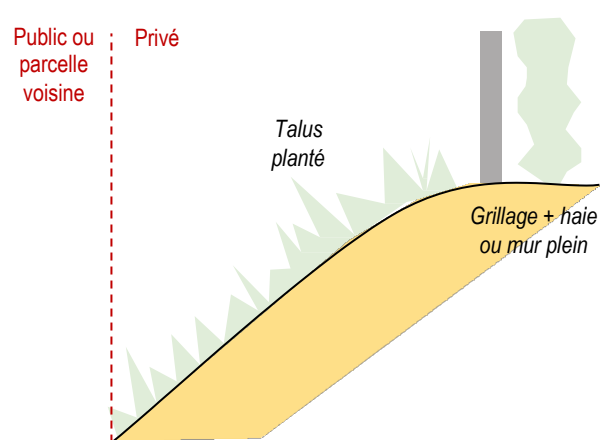
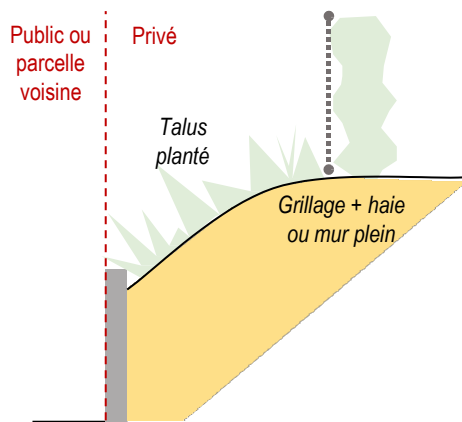
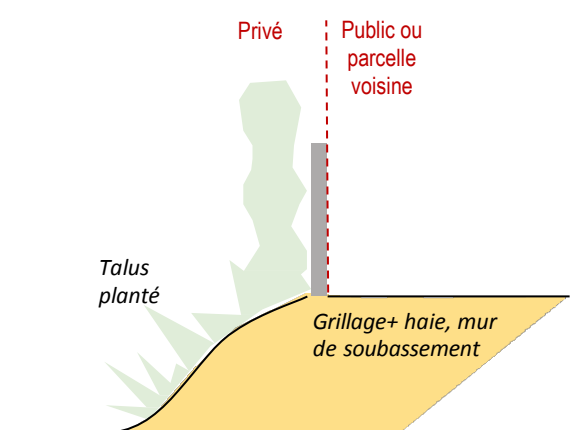
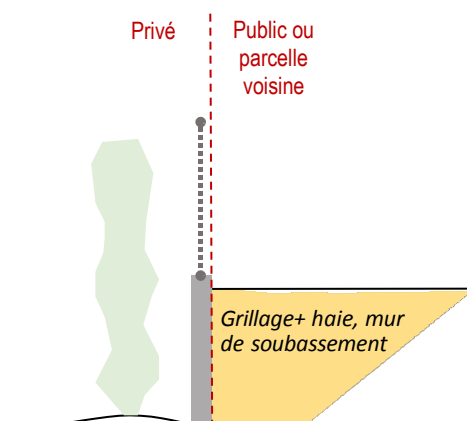
La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si, l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur.

- **Gestion de la pente :**

Les clôtures en limite séparative ou à l'alignement des voies et emprises publiques seront édifiées en harmonie avec l'éventuelle pente à gérer.

La gestion de la topographie pourra donc prendre plusieurs formes, et pourra s'effectuer en associant plusieurs dispositifs, tels qu'illustrés par les schémas page suivante :

- mur de soutènement puis talus,
- mur de soutènement puis talus puis clôture de type grillage/haie/mur plein
- talus puis mur ou haie

Schéma explicatif (n'ayant aucune valeur réglementaire) :**Terrain en surélévation / à l'espace public (ou parcelle voisine)****Terrain en contrebas / à l'espace public (ou privé)**

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

LA ZONE U

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U

La **zone U** correspond aux **principaux noyaux construits** (le bourg - village de La Roche) qui regroupent une urbanisation ancienne plus ou moins compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de forme urbaine.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service. Même si cette mixité fonctionnelle a eu tendance à s'amenuiser, il est important de la maintenir et de l'encourager.

La zone U comprend également :

- **le secteur Ua** qui correspond au cœur de ville
- **le secteur Ut** qui correspond à des sites accueillant terrains de camping, autres occupations du sol et activités d'hébergement touristique
- **le secteur Uc** correspondant à la partie urbanisée la plus proche du littoral (côte, front de mer) qu'il convient de préserver d'un point de vue paysager et environnemental,
- **le secteur Uf** correspondant au lotissement du domaine des Fées.
- **le secteur Ui** correspondant au site sportif

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation de ce centre urbain et assurer une densification de ce tissu.
- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver les morphologies urbaines existantes intéressantes et assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Pour les éléments qui la concernent, la zone U est également soumise aux **dispositions générales et communes** du règlement.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE U 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone U et des secteurs Ua et Uc:

- Pour la destination "**habitation**" : logement, hébergement ;
- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Au sein du secteur Uf :

- Pour la destination "**habitation**" : logement ;
- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : hébergement hôtelier et touristique.

Au sein du secteur Ut :

- Pour la destination "**commerce et activités de service**" :
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être liés au fonctionnement ou à l'animation de la fonction principale d'hébergements touristiques
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : bureau, à condition d'être liés au fonctionnement ou à l'animation de la fonction principale d'hébergement touristique
- Pour la destination "**habitation**" : logement ou hébergement à condition d'être nécessaire soit au gardiennage du site dans la limite d'1 logement par site, soit à l'hébergement des travailleurs saisonniers du site.
- **Les aménagements d'aires de stationnements** nécessaires aux destinations visées ci-dessus, ou nécessaires à une autre destination dans le cadre de la mutualisation des besoins en stationnements visée à l'article 6 suivant du règlement.

Au sein du secteur UI :

- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

ARTICLE U 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES**Au sein de la zone U et des secteurs Ua, Uf, Uc, UI et Ut :**

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- les éoliennes non domestiques,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- la construction de groupes de garages qui ne seraient pas le complément d'un immeuble existant,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux "Orientations d'aménagement et de programmation" du présent plan local d'urbanisme

Au sein du secteur Uf, sont interdits :

- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : hébergement hôtelier et touristique : toute nouvelle construction est interdite, excepté les extensions mesurées des bâtiments existants qui elles sont autorisées.

ARTICLE U 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS**Au sein de la zone U et du secteur Ua :**

Les opérations d'aménagement foncier (division, lotissement) et d'ensembles de constructions ou de constructions d'habitat collectif qui prévoient la réalisation de 10 logements ou plus sont admises à condition de comporter les parts minimales suivantes de logements locatifs sociaux (LLS) :

- . 25% de LLS pour les opérations de 10 à 20 logements,
- . 30% de LLS pour les opérations de 21 logements ou plus,

En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Cette condition ne s'applique pas sur les terrains concernés par une OAP définissant un objectif de mixité sociale.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

La hauteur maximale est fixée à **9 mètres** au sein de la **zone U et des secteurs UI et Ua**.

La hauteur maximale est fixée à **7.5 mètres** au faitage et **6.40 mètres** à l'acrotère au sein du **secteur Uf**.

La hauteur maximale est fixée à **8 mètres** au faitage et **6.80 mètres** à l'acrotère au sein du **secteur Uc**.

La hauteur maximale est fixée à **6 mètres** au sein du **secteur Ut**.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes environnantes.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- pour permettre la densification du tissu urbain
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient

Distances par rapport aux limites séparatives :

- **Dispositions générales**

Au sein du secteur Ua uniquement :

Les implantations sont encadrées comme suit :

- bâtiment dont la hauteur de façade est inférieure ou égale à 7,50m : la façade du bâtiment est implantée soit en limite soit en retrait de 3m minimum. Les escaliers d'accès au bâtiment, les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel et les pergolas et auvents ouverts ne sont pas compris ;
- bâtiment dont la hauteur de façade est supérieure à 7,50m : le bâtiment est implanté à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est plus rapproché au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$).

Au sein du secteur Uf uniquement :

Pour la destination "**habitation**" : logement, hébergement : les constructions sont édifiées en retrait de 3.50 mètres par rapport aux limites séparatives. Des dispositions différentes pourront être admises en conformité avec les dispositions du cahier des charges de cession des terrains du lotissement du Domaine des Fées (article 11).

Au sein du secteur UI uniquement :

Non réglementé:

En dehors des secteurs visés ci-dessus, les implantations sont encadrées comme suit :

- bâtiment dont la hauteur de façade est inférieure ou égale à 5,50m : la façade du bâtiment est implantée soit en limite soit en retrait de 3m minimum. Les escaliers d'accès au bâtiment, les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel et les pergolas et auvents ouverts ne sont pas compris ;
- bâtiment dont la hauteur de façade est supérieure à 5,50m : le bâtiment est implanté à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est plus rapproché au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.

- **Dispositions particulières**

Cas des équipements d'intérêt collectif et de services publics : en dehors du secteur UI, une implantation différente de celle prévue dans les dispositions générales est admise pour ces équipements du fait de nécessités techniques, d'exigences de fonctionnement d'un service public, ou de la nature particulière de l'équipement (à caractère artistique, de représentation ...).

Cas des annexes d'habitation d'une emprise au sol maximum de 12 m² et d'une hauteur totale de 3,50 mètres par rapport au terrain naturel : sauf dans le secteur Uf, ces annexes peuvent être implantées librement en limite(s) ou en retrait des limites séparatives.

Cas de constructions existantes déjà implantées à l'intérieur des marges de retrait prévues dans les dispositions générales : sauf dans le secteur Uf, l'extension horizontale de ces constructions le long de la ou des limites séparatives concernées est admise aux conditions suivantes :

- sur une longueur de 5 mètres maximum,
- avec une hauteur de façade de 5,50m maximum,
- sans réduction du recul existant par rapport aux limites séparatives concernées.

Application en cas d'isolation extérieure

Dans les marges de retrait d'implantation définies dans les dispositions générales depuis les limites séparatives, sont admises les épaisseurs de murs correspondantes à la pose d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, dans la limite de 30 cm et sous réserve du droit des tiers (règles de droit civil).

Dans le cas d'une construction nouvelle, cette épaisseur doit être prise en compte dans le projet de manière à respecter le retrait d'implantation prévu par le Règlement.

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions :

Au sein du secteur Uf uniquement :

Pour la destination " **habitation** " : logement, hébergement : une emprise au sol n'excédant pas 25% de l'unité foncière.

ARTICLE U 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositions générales :

Au sein de la zone U et également pour les secteurs Ua, Uf, UI, Uc et Ut :

- Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie des façades.

Démolition des bâtiments :

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre :

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens en pierre devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Au sein de la zone U et des secteurs Ua, Uf, Uc, UI et Ut :

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantation de végétaux pourront être utilisés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à s'intégrer à l'architecture de la construction.

L'installation de panneaux au sol est admise uniquement sur les terrains bâtis et à condition que l'installation respecte les conditions suivantes : une hauteur totale d'1,80 mètre maximum, une surface totale de panneaux de 20 m² maximum, une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques en étant occultée par les constructions, les clôtures ou les plantations présentes sur le terrain.

Espaces libres, espaces perméables, espaces verts et plantations

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent hors du secteur Uf, sur lequel s'applique un périmètre de "couvert arboré protégé" délimité sur le document graphique et précisé à l'article 5 des Dispositions générales du Règlement.

- Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces libres, comptés à partir de 150 m² d'espaces libres.
En l'absence d'arbre existant ou en nombre insuffisant, le projet doit comporter la ou les plantations d'arbres permettant d'atteindre à minima cette proportion. La suppression (coupe, abattage) d'un arbre doit être compensée par la plantation d'un sujet de haute tige sur le terrain concerné, choisi parmi les essences préconisées en annexe du Règlement. Les arbres en pot ne sont pas comptabilisés.
- De plus, il est rappelé que dans le cas d'une aire de stationnement extérieure comportant plus de 6 emplacements, il doit être prévu des plantations d'arbres dans les conditions définies à l'article 2 des "Dispositions communes à toutes les zones". Cette obligation de plantation d'arbres s'ajoute à celle prévue ci-dessus dans les espaces libres.
- Sur les terrains bâtis de logements individuels, il doit être préservé ou prévu :
 - des espaces perméables permettant l'infiltration et la régulation des eaux pluviales,
 - parmi ces espaces perméables, des surfaces constituant des espaces verts de pleine terre.

Ces espaces doivent représenter les pourcentages minimum suivants par rapport à la superficie du terrain :

superficie du terrain	part minimale d'espaces perméables	part minimale d'espaces verts de pleine terre
≤ 250 m ²	20 %	10 %
> 250 et ≤ 350 m ²	30 %	15 %
> 350 m ²	30 %	20 %

L'assiette de calcul des différents pourcentages est la superficie totale du terrain. Exemples d'application :

- . un terrain de 350 m² doit comprendre un minimum de 105 m² d'espace perméables (30%), dont 52,5 m² doivent constituer des espaces verts de pleine terre (15% de la superficie totale du terrain).
- . un terrain de 600 m² doit comprendre un minimum de 180 m² d'espace perméables (30%), dont 120 m² doivent constituer des espaces verts de pleine terre (20% de la superficie totale du terrain).

- Sur les terrains accueillant des logements collectifs, des équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou des constructions d'activités, la part d'espaces perméables à préserver sera déterminée en fonction des obligations d'infiltration et de régulation issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Dans le cas de logements collectifs, des espaces verts de pleine terre représentant au minimum 10 m² par logement doivent être préservés ou aménagés.

ARTICLE U 6 / OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**• Dispositions générales**

- Les constructeurs et aménageurs doivent prévoir sur le terrain d'assiette du projet des capacités de stationnement proportionnées aux besoins des usagers, précisées le cas échéant à l'alinéa suivant.
- Dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), ce besoin en stationnement doit être assuré au sein du périmètre de l'opération, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m², (dimensions de 5m x 2.5m pour la place uniquement, hors règle particulière de dimension pour les places PMR), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

• Dispositions particulières

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement neuf créé, sauf dans les cas prévus aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme.
En plus de ce quota, l'opération de construction devra prévoir 1 place de stationnement visiteur pour 6 logements.
- Le changement d'usage d'un garage existant ou d'un espace existant prévu pour le stationnement de véhicule(s) devra être compensé de manière à respecter au minimum cette exigence de 2 stationnements par logement.
- Dans le secteur Ua, il n'est pas exigé de places de stationnement pour la création (par construction nouvelle ou changement de destination) ou pour l'extension de locaux des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - . artisanat et commerce de détail,
 - . restauration,
 - . activités de services accueillant une clientèle,
 - . équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - . bureaux.
- Les obligations de création de places pour automobiles définies par le présent article peuvent être réduites et/ou adaptées dans le cadre de solutions de mutualisation des aires de stationnement, existantes ou à créer.
Cette mutualisation peut être mise en œuvre dans la zone U, y compris entre les différents secteurs qui la composent, selon les modalités suivantes :
 - . par le foisonnement des besoins en places, c'est-à-dire la complémentarité d'usages non simultanés pour une ou plusieurs opérations comportant des destinations différentes. Dans ce cas, le nombre total de place concerné doit être au moins égal au besoin le plus important généré par l'une ou l'autre des destinations ;
 - . par l'optimisation d'aménagements et d'usages de parkings ou d'autre aires déjà imperméabilisées, entre des opérations existantes ou projetées proches (à moins de 300 mètres l'une de l'autre). Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations en stationnement en justifiant de l'acquisition, de la concession ou de la création de places hors de son périmètre d'opération ;
 - . par l'obtention d'une concession de places dans une aire publique de stationnement située à proximité (à moins de 300 mètres), dès lors que l'usage projeté est compatible avec l'usage et l'intérêt public de l'aire.

- Pour le stationnement des vélos, les projets de construction ou d'aménagement de parc de stationnement mettront en œuvre les obligations prévues aux articles L113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Dans les autres cas, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

LA ZONE UE

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UE

La **zone UE** correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques (Val Lumière 1 et 2).

Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités (vente, transformation, chaîne de fabrication, stockage, gardiennage...) et aux gabarits assez importants.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UE est également soumise aux **dispositions générales et communes** du règlement.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone UE :

- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : industrie, entrepôt, bureau.

ARTICLE UE 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme

ARTICLE UE 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Néant

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

La hauteur maximale est fixée à **9 mètres**.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées (dans la limite de 15 mètres de hauteur maximale) :

- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour permettre d'assurer la pérennité d'une activité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité

Distances par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à usage d'habitation, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à cette limite de zone.

Dans cette marge de retrait d'implantation, sont admises les épaisseurs de murs correspondantes à la pose d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, dans la limite de 30 cm et sous réserve du droit des tiers (règles de droit civil).

Dans le cas d'une construction nouvelle, cette épaisseur doit être prise en compte dans le projet de manière à respecter le retrait d'implantation prévu par le Règlement.

Distances entre les constructions

Néant

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant

ARTICLE UE 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositions générales :

Les constructions et transformations, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines et aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée au niveau des toitures des constructions et sous réserve que ces dispositifs ne portent pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

Espaces libres, espaces perméables, espaces verts et plantations :

- Il est rappelé que dans le cas d'une aire de stationnement extérieure comportant plus de 6 emplacements, il doit être prévu des plantations d'arbres dans les conditions définies à l'article 2 des "Dispositions communes à toutes les zones".
- Les terrains bâtis doivent préserver ou prévoir des espaces perméables permettant l'infiltration et la régulation des eaux pluviales. Les proportions et localisations de ces espaces perméables sont à prévoir et maintenir conformément aux obligations issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UE 6 / OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.

Les aires de stationnement doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

LA ZONE AU

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AU

La **zone AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ou déjà engagées (ZAC du Cormier).

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

Pour les éléments qui la concernent, la zone AU est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

Par ailleurs, les règles présentes dans le cahier des charges de cession de terrains et le plan de composition de la ZAC s'imposent en plus de ces dispositions, en cas de règles contradictoires, la règle la plus restrictive s'applique.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AU 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone AU :

- Pour la destination "**habitation**" : logement, hébergement ;
- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : bureau.

ARTICLE AU 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- les éoliennes non domestiques,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme

ARTICLE AU 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

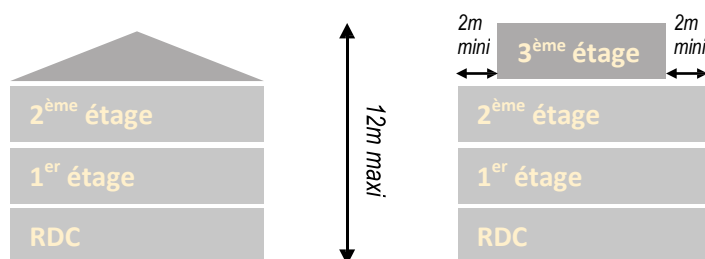
Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises.

Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE AU 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION****Hauteur**

La hauteur maximale est fixée à **12 mètres**.

Afin de limiter l'impact visuel des gabarits, le quatrième niveau (3^{ème} étage), s'il existe, sera positionné en retrait de 2 mètres minimum de la façade qu'il surplombe.



Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées en raison d'impératifs techniques ou imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques : Néant

Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions : Néant

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions : Néant

ARTICLE AU 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE***Dispositions générales :***

- Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie des façades.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantation de végétaux pourront être utilisés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à s'intégrer à l'architecture de la construction.

L'installation de panneaux au sol est admise uniquement sur les terrains bâtis et à condition que l'installation respecte les conditions suivantes : une hauteur totale d'1,80 mètre maximum, une surface totale de panneaux de 20 m² maximum, une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques en étant occultée par les constructions, les clôtures ou les plantations présentes sur le terrain.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou intégrés à la haie de clôture.

Espaces libres, espaces perméables, espaces verts et plantations

- Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces libres, comptés à partir de 150 m² d'espaces libres.
En l'absence d'arbre existant ou en nombre insuffisant, le projet doit comporter la ou les plantations d'arbres permettant d'atteindre à minima cette proportion. La suppression (coupe, abattage) d'un arbre doit être compensée par la plantation d'un sujet de haute tige sur le terrain concerné, choisi parmi les essences préconisées en annexe du Règlement. Les arbres en pot ne sont pas comptabilisés.
- De plus, il est rappelé que dans le cas d'une aire de stationnement extérieure comportant plus de 6 emplacements, il doit être prévu des plantations d'arbres dans les conditions définies à l'article 2 des "Dispositions communes à toutes les zones". Cette obligation de plantation d'arbres s'ajoute à celle prévue ci-dessus dans les espaces libres.
- Sur les terrains bâtis, il doit être préservé ou prévu :
 - des espaces perméables permettant l'infiltration et la régulation des eaux pluviales,
 - parmi ces espaces perméables, des surfaces constituant des espaces verts de pleine terre.

Les proportions et localisations de ces espaces perméables et espaces verts de pleine terre sont à prévoir et maintenir conformément aux obligations issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas de logements collectifs, des espaces verts de pleine terre représentant au minimum 10 m² par logement doivent être préservés ou aménagés.

ARTICLE AU 6 / OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**• Dispositions générales**

- Les constructeurs et aménageurs doivent prévoir sur le terrain d'assiette du projet des capacités de stationnement proportionnées aux besoins des usagers, précisées le cas échéant à l'alinéa suivant.
- Dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), ce besoin en stationnement doit être assuré au sein du périmètre de l'opération, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m², (dimensions de 5m x 2.5m pour la place uniquement, hors règle particulière de dimension pour les places PMR), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

• Dispositions particulières

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement neuf créé, sauf dans les cas prévus aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme.
En plus de ce quota, l'opération de construction devra prévoir 1 place de stationnement visiteur pour 6 logements.
- Le changement d'usage d'un garage existant ou d'un espace existant prévu pour le stationnement de véhicule(s) devra être compensé de manière à respecter au minimum cette exigence de 2 stationnements par logement.
- Pour le stationnement des vélos, les projets de construction ou d'aménagement de parc de stationnement mettront en œuvre les obligations prévues aux articles L113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Dans les autres cas, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

LA ZONE 1AUE

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AUE

La **zone 1AUE** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à long terme, par suite d'une procédure de modification du document d'urbanisme, à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUE est également soumise aux **dispositions générales et communes** du règlement.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AUE 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone 1AUE :

- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

ARTICLE 1AUE 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Les dispositions de l'article R151-20 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans ses dispositions actuelles ou à venir, réglementent les zones 1AUE. L'urbanisation de ces zones est donc subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1AUE 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Néant.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUE 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

La hauteur maximale est fixée à **4.5 mètres**.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour permettre d'assurer la pérennité d'une activité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 30 m².

ARTICLE 1AUE 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**Généralités**

Les constructions et transformations doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines et aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

LA ZONE A

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Am** est destiné à accueillir des activités agricoles spécifiques au maraîchage.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux **dispositions générales et communes** du règlement.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans la zone A et le secteur Am, les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation agricole, dans les conditions prévues à l'article A 3 suivant
- Pour la destination "**habitation**" : logement, dans les conditions prévues à l'article A 3 suivant
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et "Autres équipements recevant du public", dans les conditions prévues à l'article A 3 suivant.

ARTICLE A 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein de la **zone A** :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les constructions nouvelles non contiguës relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux et celles relevant de la destination exploitation agricole et forestière
- Les annexes à l'habitation
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences démontables
- Les éoliennes de plus de 12 mètres
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Au sein du **secteur Am** :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les constructions nouvelles non contiguës relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux et de la destination exploitation agricole et forestière **excepté pour les constructions liées à l'activité de maraîchage** (serres et bâtiments techniques associés).
- Le logement de fonction lié aux activités de maraîchage
- Les annexes à l'habitation
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences démontables
- Les éoliennes de plus de 12 mètres
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE A 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

- **Pour la sous-destination "Exploitation agricole" :**

Sont admises, à condition d'avoir l'accord du Préfet après avis de la CDNPS et de la CDPENAF dans le cas de constructions qui sont en discontinuité des espaces déjà urbanisés au sens de la Loi Littoral :

- dans la zone A, l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- dans le secteur Am, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être liées à l'activité de maraîchage et de faire l'objet d'une insertion paysagère,

- **Pour la sous-destination "Logement" :**

Est admise l'extension des logements existants, à condition d'être conforme aux dispositions de hauteur et d'emprise au sol/surface de plancher définies à l'article 4 suivant.

- **Pour la destination " Equipements d'intérêt collectif et services publics " :**

Sont admis l'extension des locaux existants ainsi que les installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE A 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION****Hauteur**

- Pour la destination exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions à usage de logements est fixée à 7.50 mètres,
- La hauteur maximale des autres constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 9 mètres,
- La hauteur maximale des extensions à l'habitat devra se situer dans le prolongement du faitage de l'habitation principale,

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques,
- Des implantations peuvent être imposées :
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
 - pour permettre la densification du tissu urbain
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
 - pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
 - lorsque des impératifs techniques le justifient

Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

- Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes, elles devront être en continuité du bâtiment d'habitation par le biais d'une terrasse et être implantées à 20 mètres maximum de l'habitation principale.

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher, à raison d'une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées par cette règle.

- Les extensions de bâtiments relevant de la destination exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Au sein du secteur Am : les serres relevant de la destination exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol.
- Les constructions nouvelles relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent **s'intégrer harmonieusement** aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries,
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement,
- Les volumes des bâtiments d'exploitations agricoles devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale,
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine,
- Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit,
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit,
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté,
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie des façades.

Démolition des bâtiments :

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre :

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Haies, boisements, ripisylves :

Les **haies d'essences locales doivent être préservées**. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à s'intégrer à l'architecture de la construction.

L'installation de panneaux au sol est admise uniquement sur les terrains bâtis et à condition que l'installation respecte les conditions suivantes : une hauteur totale d'1,80 mètre maximum, une surface totale de panneaux de 20 m² maximum, une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques en étant occultée par les constructions, les clôtures ou les plantations présentes sur le terrain.

ARTICLE A 6 / OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les constructeurs et aménageurs doivent prévoir sur le terrain d'assiette du projet des capacités de stationnement proportionnées aux besoins des usagers.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement, hors règle particulière de dimension pour les places PMR), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Le changement d'usage d'un garage existant ou d'un espace existant prévu pour le stationnement de véhicule(s) devra être compensé de manière à respecter au minimum une exigence de 2 stationnements par logement.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

LA ZONE N

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N

La **zone N** caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueille également le bâti diffus intégré à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource.

Le **secteur Npr** correspond à un secteur naturel remarquable présentant une qualité paysagère et environnementale renforcée (boisements, marais).

Le **secteur Nℓ** correspond à un secteur naturel accueillant des activités sportives et de loisir.

Le **secteur Nvs** correspond à un secteur naturel accueillant des terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage.

Le **secteur Nt** correspond à un secteur naturel accueillant une aire de camping au nord de la commune (site de La Roche).

Le **secteur Nr** correspond à un secteur naturel remarquable en lien avec la présence du littoral.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles contigües et les annexes aux bâtiments d'habitation dans les zones N

Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous-destinations autorisées sont :

Au sein de la zone N et le secteur Npr :

- Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination "**habitation**" : logement.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur Nℓ :

- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Nvs :

- Pour la destination "**habitation**" : logement.

Au sein du secteur Nt :

- Pour la destination " **commerce et activités de service** " : Hébergement hôtelier et touristique.

Au sein du secteur Nr :

Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme dans leurs dispositions actuelles et à venir.

ARTICLE N 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES**Au sein de la zone N et le secteur Npr, sont interdits :**

- Les constructions nouvelles non contiguës relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux, et celles relevant de la destination exploitation agricole et forestière
- Les annexes à l'habitation
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences démontables
- Les éoliennes de plus de 12 mètres
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Au sein du secteur Nvs, sont interdits :

- Les constructions nouvelles non contiguës relevant de la destination habitation à usage de logements,
- Les annexes à l'habitation
- Les éoliennes de plus de 12 mètres

Au sein des secteurs Nl et Nt sont interdits :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière
- Les annexes à l'habitation
- Les éoliennes de plus de 12 mètres

Au sein de la zone Nr sont interdits :

Tout usages, affectations des sols, activités, constructions ne respectant pas les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme dans leurs dispositions actuelles et à venir.

ARTICLE N 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES**Au sein de la zone Nr :**

Tous les usages, affectations des sols, activités, constructions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme dans leurs dispositions actuelles et à venir.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

En zone N et secteur Npr, Nvs :

- Pour la destination « **habitation** », la hauteur maximale des extensions est fixée à **4.50 mètres**.

Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 7 mètres de hauteur maximale :

- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines,
- Pour des raisons de cône de vue paysager.

En secteur Nt : la hauteur maximale des extensions est fixée à 5 mètres.

En secteur Nl : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.

Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

En zone N et secteur Npr : Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes, elles devront être en continuité du bâtiment d'habitation par le biais d'une terrasse et être implantées à 20 mètres maximum de l'habitation principale.

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

En zone N et secteur Nvs : les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 20% de surface de plancher de l'habitation existante, dans la limite de 30 m² de surface de plancher, à raison d'une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU.

Les piscines ne sont pas concernées par cette règle.

En secteur Npr : les extensions des bâtiments existants ne sont pas autorisées.

En secteur Nt : les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de surface de plancher du bâtiment existant.

ARTICLE N 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE***Dispositions générales :***

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent **s'intégrer harmonieusement** aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries,
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement,
- Les volumes des bâtiments d'exploitations agricoles devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale,
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine,
- Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit,
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit,
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté,
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie des façades.

Démolition des bâtiments :

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre :

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Haies, boisements, ripisylves :

Les **haies, boisements, ripisylves** d'essences **locales doivent être préservés**. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute végétation arrachée doit être remplacée par une plantation d'essences locales.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à s'intégrer à l'architecture de la construction.

L'installation de panneaux au sol est admise uniquement sur les terrains bâtis et à condition que l'installation respecte les conditions suivantes : une hauteur totale d'1,80 mètre maximum, une surface totale de panneaux de 20 m² maximum, une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques en étant occultée par les constructions, les clôtures ou les plantations présentes sur le terrain.

ARTICLE N 6 / OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

Néant.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ANNEXES

Liste des éléments de patrimoine protégé au titre du L 151-19

Rue	N° dans la rue	Nom	Qualifié de	Typologie
Garnier Maurice	1	Hôtel de Ville	Bâtiment emblématique	
Logis	3	Ferme du Logis	Bâtiment emblématique	
Malakoff		Temple	Bâtiment emblématique	
14 et 15 avril 1945		Bibliothèque	Caractéristique	Villa balnéaire
Alfred Robert	6		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Alfred Robert	9		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Alfred Robert	13		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Arbousier	3	Etchola	Caractéristique	Villa balnéaire
Côte de Beauté	6		Caractéristique	
Côte de Beauté	17		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Côte de Beauté	19		Caractéristique	
Côte de Beauté	21		Caractéristique	
Côte de Beauté	23		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Côte de Beauté	27		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Côte de Beauté	77		Caractéristique	
Côte de Beauté	108		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Côte de Beauté	112	Scmibel	Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Côte de Beauté	123		Caractéristique	
Côte de Beauté	136		Caractéristique	Villa balnéaire
Côte de Beauté	191	Chiquita	Caractéristique	Villa balnéaire
Delessert	2		Caractéristique	
Delessert	6	Casita	Caractéristique	
Delessert	10	Fadette	Caractéristique	Villa balnéaire
Delessert	11		Caractéristique	
Delessert	17		Caractéristique	
Delessert	18		Caractéristique	Villa balnéaire
Delessert	20	arrière Beatrix	Caractéristique	Villa balnéaire
Delessert	20 bis		Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	1	Iris Bleu	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	3	La Brise	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	5	Picciola	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	7	Les Rochers	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	9	Malgré Tout	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	11	Marie Stella	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	13	La Falaise	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	13 bis	Chapelle	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	15	Béatrix	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	17	Marpa	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	21	Océan	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	25	Sainte Marie	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	31	Thalassa	Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction

Rue	N° dans la rue	Nom	Qualifié de	Typologie
Falaise	33	Tribord Amure	Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Falaise	35		Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	37	Le Charme	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	39		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Falaise	49	Brise Lame	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	75	La Roche aux Mouettes	Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	95		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Falaise	121		Caractéristique	Villa balnéaire
Falaise	143		Caractéristique	Villa balnéaire
Fées	3		Caractéristique	
Fées	27	Les Balisiers	Caractéristique	Villa balnéaire
Fées	31		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Fées	37	Mainade	Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Fées	46	La Filandière	Caractéristique	Villa balnéaire
Galerie	5		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Garnier Frédéric	79		Caractéristique	
Gilet	7		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Grillons	5		Caractéristique	Villa balnéaire
Grillons	27	Ker Lélé	Caractéristique	Villa balnéaire
Groies	25	Claire Brise	Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Kennedy	3		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Malakoff	27		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Mermoz	1		Caractéristique	
Nauzan Plage	34	La Tempête	Caractéristique	Villa balnéaire
Océan	61		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Olonnes	16		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Plage	9		Caractéristique	
Pointe Grave	8		Caractéristique	
Pointe Grave	10		Caractéristique	
Pointe Grave	16		Caractéristique	
Pointe Grave	19	Coupe Vent	Caractéristique	
Rochers	14	Eole	Caractéristique	Villa balnéaire
Rohan	10		Caractéristique	
Vagues	4	Bonjour	Caractéristique	Villa balnéaire
Vagues	5	Ellen	Caractéristique	Villa balnéaire
Volubilis	2		Caractéristique	
Yeuses	5		Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction
Yeuses	7	L'auvent	Caractéristique	La maison nouvelle de la reconstruction

Rue	N° dans la rue	Nom	Qualifié de	Typologie
Banches de Mer	5		Remarquable	La maison nouvelle de la reconstruction
Côte de Beauté	174	Ramiers	Remarquable	Villa balnéaire
Delessert	12	arrière Malgré Tout	Remarquable	Villa balnéaire
Falaise	19	Tourville	Remarquable	Villa balnéaire
Falaise	23	Sursol	Remarquable	Villa balnéaire
Falaise	93	Domus	Remarquable	Villa balnéaire
Fées	14	Mélusine	Remarquable	Villa balnéaire
Fées	43	Globule	Remarquable	La maison nouvelle de la reconstruction
Garnier Frédéric	39		Remarquable	La maison nouvelle de la reconstruction
Plage	1		Remarquable	Villa balnéaire
Rohan		Résidence de Rohan	Remarquable	Villa balnéaire
Falaise de Gilet		Carrelets de pêche	Eléments de paysage composés tant par les constructions, les espaces libres que la végétation	
Falaise de Pontail-lac		Carrelets de pêche	Eléments de paysage composés tant par les constructions, les espaces libres que la végétation	

Liste des emplacements réservés

numéro	objet	destinataire	superficie totale en m²	Précisions géométriques
1	Aménagement de voirie (Rue des Iris)	Commune	2560	L=5m
2	Incorporation de la voie privée dans le domaine public (Rue des Volubilis)	Commune	1639	
3	Création d'une connexion douce, gestion des eaux pluviales (Avenue Garnier)	Commune	327	
4	Aménagement du chemin des Battières en voie verte partagée	Commune	5324	L = 15 m
5	Accès et entretien du canal du Marais de Nauzan	Commune	5228	
	<i>non affecté</i>			
7	Aménagement de voirie de type "voie verte" (Rue de la Roche)	Commune	5211	L=10m
8	Aménagement de voirie de type "voie tranquille" (Rue des Rentes)	Commune	1575	L=5m
9	Aménagement d'une contre-allée le long de la RD25	Conseil Départemental	8684	L = 8m
10	Extension de l'aire de stationnement de la salle des fêtes communale de l'Atelier	Commune	2842	
11	Aménagement du chemin des Rentes	Commune	3247	L = 15 m
12	Aménagement de voirie - Liaison douce	Commune	649	L = 7m
13	Aménagement de voirie	Commune	243	L = 5m
	<i>non affecté</i>			
15	Sécurisation des accès et de la géométrie de la RD 25	Conseil Départemental	1435	

Essences végétales préconisées et déconseillées

Dans le cadre de nouvelles plantations, une liste de végétaux selon le contexte (urbain, littoral dans le Domaine des Fées, et naturel) est proposée ci-dessous afin d'assurer une bonne intégration avec le paysage et l'environnement de la commune. Concernant les haies, il est également préconisé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

Certaines essences sont par ailleurs déconseillées en raison de leur mauvaise intégration au paysage local, ou de leur caractère invasif.

Essences végétales préconisées (liste non exhaustive) * : système racinaire conséquent pouvant causer des désagréments	Milieu urbain	Lotissement des Fées et sa frange littorale	Milieu naturel
ARBRES			
Alisier torminal	x	x	x
Aulne glutineux			x
Cerisier	x		x
Charme	x		x
Châtaignier			x
Chêne pédonculé *	x	x	x
Chêne pubescent *	x	x	x
Chêne sessile *	x	x	x
Chêne tauzin	x	x	x
Chêne vert *	x	x	x
Cognassier	x	x	x
Cormier	x	x	x
Erable champêtre	x	x	x
Erable de Montpellier	x	x	x
Figuier	x	x	x
Marronnier	x		
Merisier	x	x	x
Néflier	x		x
Murier à feuilles de platanes	x		
Noyer commun	x		x
Pin maritime *	x	x	
Pin parasol	x	x	
Platane *	x		
Poirier commun	x		x
Pommier sauvage	x		x
Saule blanc			x
Saule cendré			x
Saule marsault			x
Tilleul à grandes feuilles *	x		
Tilleul à petites feuilles *	x		

Essences végétales préconisées (liste non exhaustive) * : système racinaire conséquent pouvant causer des désagréments	Milieu urbain	Lotissement des Fées et sa frange littorale	Milieu naturel
ARBUSTES			
Ajonc	X	X	X
Arbousier	X	X	
Arroche marine		X	
Aubépine	X	X	X
Bois de Sainte-Lucie	X		X
Bourdaie	X		X
Cornouiller mâle	X		
Cornouiller sanguin	X	X	
Eglantier	X		X
Filaire	X	X	
Fragon			X
Fusain d'Europe	X	X	X
Genêt à balai	X	X	X
Houx			X
Nerprun alaterne	X	X	X
Nerprun purgatif			X
Noisetier	X	X	X
Prunellier	X	X	X
Rosier des champs			X
Sureau noir	X	X	X
Tamaris	X	X	
Troène commun	X	X	X
Viorne lantane	X	X	X
Viorne obier	X	X	X

Essences végétales déconseillées	Partout, les essences exotiques envahissantes	En limite de l'espace public dans les haies mono-spécifiques
Ailante glanduleux - <i>Ailanthus altissima</i>	X	
Bambous - <i>Bambusoideae</i> (incl. <i>Phyllostachys</i> , <i>Pseudosasa</i> , <i>Sasa</i> , <i>Arundinaria</i> , <i>Setaria</i> , <i>Microstachya</i>)	X	
Buddleia du Père David - <i>Buddleja davidii</i>	X	
Cerisier tardif - <i>Prunus serotina</i>	X	
Chalef de Ebbing - <i>Elaeagnus x submacrophylla</i>		X
<i>Chamaecyparis</i> sp.		X
Cyprès de Leyland - <i>Cupressus x leylandii</i>		X
Erable negundo - <i>Acer negundo</i>	X	
Herbe de la Pampa - <i>Cortaderia selloana</i>	X	
Laurier palme - <i>Prunus laurocerasus</i>		X
<i>Photinia x fraseri</i>		X
Renouée du Japon - <i>Reynoutria japonica</i>	X	
Robinier faux-acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i>	X	
Séneçon en arbre - <i>Baccharis halimifolia</i>	X	
Sumac de Virginie - <i>Rhus typhina</i>	X	
<i>Thuja</i> sp.		X
Yucca - <i>Yucca gloriosa</i>	X	