Département de l'Hérault

PALAVAS-LES-FLOTS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

3. Réglement

PLU approuvé le 20 juin 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 septembre 2019
Modification n°1 approuvée le 04 novembre 2021
Modification n°2 approuvée le 23 novembre 2022
Modification n°3 approuvée le 28 février 2024

Vu pour être annexé à notre délibération du 17 Septembre 2026 approuvant la modification n°4 du PLU

Le Maire Christian Jeanjean

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 2

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 16
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 22
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 29
CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 38
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 43
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 48
CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 51

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 56
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 57

TITRE 1
-
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire qu'il couvre en zones urbaines (U) et naturelles et forestières (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a, b...).

Les zones urbaines sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "U" et font l'objet du titre II du présent règlement.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone naturelle est repérée sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "N" et fait l'objet du titre III du présent règlement.

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

Le plan comporte également :

• des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U. comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.
A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

• des Espaces Boisés Classés. Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de la zone concernée.

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• des éléments protégés sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés aux articles 2 et 11 du règlement de chaque zone concernée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par un plan local d'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.
Il s'applique aux constructions repérées au plan par le sigle ★

ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines (U) tel que mentionné sur l'annexe graphique.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

ARTICLE 10 - PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 11 - VOIES BRUYANTES

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique de part et d'autre des emprises de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014/05/04012.

ARTICLE 12 - COURS COMMUNES

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU sauf dans les zones où cela est explicitement autorisé.

ARTICLE 13 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN SITUATION PARTICULIERE

Lorsqu'un même terrain est concerné par des droits à construire différents, le calcul du potentiel constructible s'établit au prorata des droits affectés à chaque partie du terrain.

ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

ARTICLE 15 - PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

ARTICLE 16 – IMPLANTATION DES COFFRETS ÉLECTRIQUES

Les coffrets électriques devront être implantés à une hauteur supérieure à celle de la PHE.

TITRE 2
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
La zone comporte un secteur UAa qui présente des règles qualitatives différentes.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions agricoles
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules
- les caravanes isolées
- les carrières.

Les travaux d'isolation extérieure sont interdits pour les constructions repérées au plan par le sigle ★

Linéaire commercial à protection renforcée Pour les locaux commerciaux existants situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial à protection renforcée identifié au document graphique **<u>sont interdites</u> les transformations suivantes :**

- Le commerce de gros
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- L'habitation
- Les « autres équipements recevant du public »

  Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles.
  Pour les constructions existantes, cette interdiction s'applique :
- Aux extensions
- Aux changements de destination
- Aux démolitions-reconstructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- - Aux extensions et changement de destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf pour les autres équipements recevant du public.
- - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf pour les autres équipements recevant du public.
- - Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services sous une protection simple: pour les locaux existants situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services identifié au document graphique suivants :

- - Artisanat
- - Commerces de détail
- - Restauration traditionnelle servie à table
- - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- - Cinéma
- - Hôtel

Sont interdits :

- La transformation en commerce de gros et autres hébergements touristiques.

Cette interdiction s'applique également aux démolitions-reconstructions.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- -Aux changements de destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf pour les autres équipements recevant du public.
- - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf pour les autres équipements recevant du public.
- - Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : *tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.*

. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une construction ou à une installation autorisée dans la zone,

. les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau ou d'entrepôt dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage.

Toute opération d'au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
Toute opération d'au moins 20 logements doit comporter un minimum de 15% de logements en accession abordable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, et sur la voie de liaison PALAVAS - CARNON (RD 62 e2).

II - Voirie :
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être appropriés et proportionnés et permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :

Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain.
Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, il est possible d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante limitrophe.

Les piscines devront respecter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une "servitude architecturale" est repérée au plan, les rez de chaussée seront édifiés à l'alignement de la voie. A partir du 1er étage, un retrait est imposé correspondant à l'alignement des étages de l'immeuble le "Cap d'Or" – 15 boulevard du Maréchal Foch - .

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

Les services publics ou d'intérêt général pourront s'implanter en limite ou en recul sans règle de distance minimale par rapport aux limites.

Les piscines devront respecter un retrait minimal de 1m et leurs locaux techniques un retrait minimal de 3 m.

1°/ Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations en recul peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté d'îlots,

- soit lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (H/2 ≥4 mètres).

2°) Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (H/2 ≥4 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants:
· La hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 3,50 mètres.
· En cas de contrat de cours commune destiné à réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de rues, au moins une des limites sera considérée comme limite de fond.

3°) La construction sera implantée en recul lorsque cela est précisé au règlement graphique (plan de zonage) Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (H/2 ≥4 mètres).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives (H1+H2)/3 ≥4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.
Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

Elle doit satisfaire deux règles :
· la hauteur maximale autorisée.
· la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Hauteur maximale
Elle est fixée à 10 m à l'égout de la toiture.

Cas particuliers :

En front de mer rive gauche : 18 m à l'égout de la toiture.

En front de mer rive droite:
- 18m à l'égout de la toiture du canal sur le Lez à la rue Giniez Marés.
- 12 m à l'égout du toit de la rue Giniez Marés à la limite avec la zone UC.

Le long de l'avenue du Général de Gaulle : 18m à l'égout de la toiture.

Le long des avenues de Fabrège et des Guilhems: 15m à l'égout de la toiture.

Le long du Quai Clémenceau et du quai Paul Cunq : 15m à l'égout de la toiture.

Le long de l'avenue de la Gare et de la place du Docteur Clément : 12m à l'égout de la toiture.

Hauteur relative
La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.
Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.
Pour l'ensemble des constructions de la zone (sauf pour celles implantées avenue du Général de Gaulle), si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

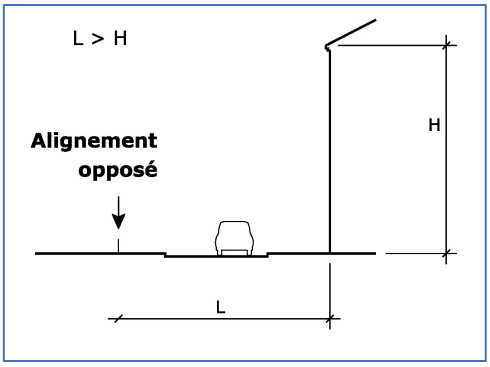
Pour les constructions implantées avenue du Général de Gaulle, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Constructions repérées au plan par le sigle ★

Les extensions des constructions dont la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée + comble devront présenter une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Pour les autres constructions bénéficiant de la même protection, une surélévation d'un niveau de 3 mètres maximum est autorisée.
Toutefois, la façade sur rue de ce niveau supplémentaire devra respecter un recul par rapport à l'alignement opposé tel que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
D'une façon générale, toutes modifications, extensions ou créations de bâtiments devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère existant dans le vieux centre.

Toitures
Les couvertures seront réalisées à 2 ou plusieurs pans et couvertes en tuile.
La pente autorisée doit être comprise entre 30% et 35%. Cependant dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, etc…), ces pentes peuvent être modifiées.
Toutefois, lorsque la couverture des immeubles voisins est réalisée en toitures terrasses, des toitures terrasses peuvent être autorisées, notamment pour les boulevards de Front de Mer et les Quais donnant sur le canal dans le cas de réalisation de constructions à R + 3 minimum.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction. A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².
Dans le secteur UAa, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes). Cette limite est portée à 40% pour les toitures-terrasse.

Enfin, on admettra la couverture à une pente dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante qui présente initialement une couverture à une pente dite « en appentis » adossée à une autre construction.

Façades
Les appareils de climatisation seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.
Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

a) Avenue Maréchal Joffre - Avenue Maréchal Foch - Boulevard Sarrail les étages seront traités en loggias lesquelles auront une profondeur minimale de 1.80 m. Cette dimension étant ramenée à 1.50m pour l'avenue Maréchal Joffre - section comprise entre le Quai Paul Cunq et la rue Courte.
Toutefois pour le Boulevard Sarrail en cas de réalisation de balcons à partir du 2ème étage d'une profondeur de 0.80m, la profondeur de la loggia est ramenée à 1m.

b) Pour les constructions bordant le Quai Paul Cunq et le Quai Georges Clémenceau du Quai du Chapitre à la rue Saint-Louis.
En rez-de-chaussée: galerie couverte rythmée par des piliers supportant des loggias au 1er étage. Cet ensemble galerie loggias sera construit en empiétant de 2.50 mètres en avant de l'alignement sur la voie publique.
Au 2^{éme} et 3^{éme} étages: loggias d'une profondeur de 1,80 m en retrait de l'alignement. En cas de réalisation de balcons de 0,80 m de profondeur, la profondeur de la loggia est ramenée à 1 m.
Les planchers des étages ainsi que les corniches devront régner sur toute la longueur de la façade.

c) Pour les constructions bordant la Place du Docteur Clément.
Les étages seront traités en loggias qui auront une profondeur minimale de 1,50 m.
Pour les paragraphes a, b et c précédents, lorsque le premier ou le dernier étage des constructions sera destiné aux commerces ou à l'hébergement hôtelier, les loggias correspondantes pourront être occultées sur toute leur longueur par des baies vitrées.

Pour les autres loggias et pour l'ensemble de la zone UA leur fermeture peut être autorisée sous réserve :
· d'un souci d'une grande qualité architecturale et paysagère,
· que cette fermeture ne soit conçue en aucun cas comme extension ou agrandissement d'une pièce principale, et que l'usage demeure exclusivement celui d'une loggia

Clôtures
La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2,5m.

- **Modification ou extension de constructions repérées au plan par le sigle** ★

Les modifications ou extensions des constructions devront respecter :
- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles, les dimension et le rythme des ouvertures,
- les éléments de modénature, de ferronnerie ou de serrurerie,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

En cas de création de toute forme de terrasse, un recul minimum de un mètre par rapport au nu de la façade est obligatoire.
Ces principes et règles s'appliquent également aux clôtures d'origine.

La démolition et le surhaussement de la façade – sous réserve de l'article UA10 - de ces constructions sont interdits.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :
* 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher,
* dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation supérieure à 20 m^2 il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 20m^2 à 60 m^2 de surface de plancher crée par logement. Au-delà il est demandé la création d'une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher créée supplémentaire par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services public et d'équipement général:
* 60 % de la surface surface de plancher

Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche de 70 m^2 de surface de plancher.

En cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par l'un ou la combinaison des trois moyens suivants:
· la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places soient affectées à l'opération et n'aient pas été affectées à une opération précédente.

· la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans.

· exceptionnellement, l'acquisition de places dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Elle comporte un secteur UBa dans lequel le logement est interdit.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules
- les caravanes isolées,
- les carrières.
- le logement dans le secteur UBa

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une construction ou à une installation autorisée dans la zone,
- les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau ou d'entrepôt dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage.

Toute opération d'au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
Toute opération d'au moins 20 logements doit comporter un minimum de 15% de logements en accession abordable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral.
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Un seul accès par unité foncière peut être autorisé sur l'avenue Saint Maurice.

II - Voirie :
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être appropriés et proportionnés et permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :

Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain
Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

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

Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les piscines devront respecter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement.

Cas particulier - avenue Saint Maurice
Le recul pour toute construction en bordure de l'avenue Saint Maurice est fixé à 14 mètres par rapport à l'axe.
Cependant, les avancées de certaines parties des constructions en étages (balcons uniquement) sont admises sur une profondeur maximale de 2 mètres.
Le long des linéaires repérés au document graphique (plan de zonage) l'implantation à l'alignement est autorisée.

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

A) Pour les limites aboutissant aux voies

Le bâtiment peut être édifié
- soit sur une limite séparative, sur une longueur ne pouvant être supérieure à la moitié de la longueur de la limite parcellaire concernée.
- soit en retrait de la limite parcellaire.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2≥ 3 mètres).

Toutefois, lorsque l'unité foncière concernée se situe entre deux terrains limitrophes supportant des constructions déjà implantées sur les deux limites, la construction pourra également s'implanter sur les deux limites.
Les piscines devront respecter un retrait minimal de 1m et leurs locaux techniques un retrait minimal de 3 m.

B) Pour les limites de fond de parcelles (limites n'aboutissant pas aux voies)

L'implantation en limite n'est autorisée que pour des constructions égales ou inférieures à 4 mètres de hauteur hors tout.
Dans le cas contraire la construction devra repecter un retrait au moins égale à sa demi-hauteur en tout point sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2≥ 3 mètres)

Lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de rues, au moins une des limites sera considérée comme limite de fond.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs des deux bâtiments L= (H1 + H2)/2.
Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture (L=H/2).

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.

Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

Elle doit satisfaire deux règles :
· la hauteur maximale autorisée.
· la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Hauteur maximale
Elle est fixée à 10 m à l'égout de la toiture.
Pour les constructions implantées en limite de fonds de parcelle (limites n'aboutissant pas aux voies) et, sur une profondeur de 3 m, la hauteur maximum hors tout est fixée à 4 m.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.
Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu..

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- *Toitures*
Pour les toitures en tuiles à 2 ou plusieurs pans, la pente autorisée doit être comprise entre 30% et 35%. Cependant dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, etc…), ces pentes peuvent être modifiées.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction. A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².

- *Façades*
Le traitement des façades devra mettre en oeuvre des matériaux adaptés à l'exposition maritime, dans un souci de durabilité et d'esthétique des ouvrages.
Les appareils de climatisation seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.
Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

- *Clôtures*
La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2,5m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.
Il est exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :

* 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher,

* dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation supérieure à 20 m^2 il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 20m^2 à 60 m^2 de surface de plancher crée par logement. Au-delà il est demandé la création d'une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher créée supplémentaire par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services public et d'équipement général:

* 60 % de la surface surface de plancher

Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche de 70 m^2 de surface de plancher.

En cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par l'un ou la combinaison des trois moyens suivants:

- la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places soient affectées à l'opération et n'aient pas été affectées à une opération précédente.

- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans.

- exceptionnellement l'acquisition de places dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone UC se décompose en trois secteurs :
- le secteur UCa
- le secteur UCb
- le secteur UCc

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules
- les caravanes isolées,
- les carrières.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une construction ou à une installation autorisée dans la zone,
- les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau ou d'entrepôt dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage.

Toute opération d'au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
Toute opération d'au moins 20 logements doit comporter un minimum de 15% de logements en accession abordable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

II - Voirie :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être appropriés et proportionnés et permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :
Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain
Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

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

Les constructions doivent s'édifier soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Les piscines devront respecter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement.

En Front de Mer :
Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport au domaine public maritime.

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

Le bâtiment doit être édifié en retrait de la limite parcellaire. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H≥ 4 mètres).

L'implantation en limite est toutefois autorisée :

- pour les constructions égales ou inférieures à 4 mètres de hauteur hors tout au droit de la limite,
- si la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.

Lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de rues, au moins une des limites sera considérée comme limite de fond.

Les piscines devront respecter un retrait minimal de 1m et leurs locaux techniques un retrait minimal de 3 m.

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

A) Pour les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage d'habitation limitrophe d'un bâtiment affecté à un usage autre que l'habitation

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. L= H.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

B) Pour les constructions à usage autre que d'habitation

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée. L= H/2.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UCa :
Aucune extension de l'emprise au sol existante n'est autorisée.

En secteur UCb :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UCc :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
L'emprise au sol des constructions à usage de service ou d'intérêt général est portée à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.
Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

Elle doit satisfaire deux règles :
- la hauteur maximale autorisée.
- la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Hauteur maximale

En secteur UCa :
Aucune surélévation n'est autorisée.

En secteur UCb :
Elle est fixée à 10 m à l'égout de la toiture.

En secteur UCc :
Elle est fixée à 15 m à l'égout de la toiture.
Elle est portée à 16,5 m à l'égout de la toiture pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt général.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.
Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu..

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les appareils de climatisation seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

- Toitures
Pour les toitures en tuiles, la pente autorisée doit être comprise entre 30% et 35%. Cependant dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, etc…), ces pentes peuvent être modifiées.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction. A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².
Dans le secteur UCc, les toitures terrasses sont interdites sauf en tant qu'élément de raccordement entre toitures tuiles ou en tant que terrasse accessible. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions à usage de service public ou d'intérêt général.

- Façades
Les constructions en Front de Mer, autres qu'à usage de service public ou d'intérêt général, devront comporter des loggias aux étages.
Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

- Clôtures
La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2,5m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :

* 1 place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher,

* dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation supérieure à 20 m2 il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 20m2 à 60 m2 de surface de plancher crée par logement. Au-delà il est demandé la création d'une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher créée supplémentaire par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce :

* 60 % de la surface surface de plancher

Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les constructions à de services public et d'équipement collectif 60 % de plancher de la construction devra être affectée au stationnement.

De plus 80 % minimum de la surface affectée au stationnement devra être regroupée sous forme d'un parking planté et avec un accès sur l'avenue Maguelonne par l'intermédiaire d'une voie d'évitement garantissant le moins de gêne possible à la circulation publique.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche de 70 m^2 de surface de plancher.

En cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par l'un ou la combinaison des trois moyens suivants:

- la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places soient affectées à l'opération et n'aient pas été affectées à une opération précédente.

- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans.

- exceptionnellement l'acquisition de places dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10%.

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone UD se décompose en cinq secteurs.

- le secteur UDa
- Le secteur UDc
- le secteur UDd qui comprend un sous-secteur UDd1
- le secteur UDe
- le secteur UDf

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions agricoles,
- les constructions à usage hôtelier,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules
- les caravanes isolées,
- les carrières.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau ou d'entrepôt dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage.

En UDd, ne sont admises que :

- les constructions à usage d'habitat sur les unités foncières non-bâties,
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement voisin,
- les autres occupations du sol autorisées dans la limite d'une extension de l'emprise au sol de 30m2 des constructions existantes. Ce droit à extension n'est autorisé qu'une seule fois au regard des superficies existantes à compter de la date d'approbation du POS (25 février 1997).

Dans le cas d'extension à l'étage, les extensions des constructions à usage d'habitat dans la limite d'une extension de 35m2 de surface de plancher brut (mesurée au nu extérieur des murs de façade), hors surfaces déductibles, en supplément de l'enveloppe bâtie des constructions existantes à la date d'approbation du POS (25 février 1997), »

Toute opération d'au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
Toute opération d'au moins 20 logements doit comporter un minimum de 15% de logements en accession abordable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, et sur la voie de liaison PALAVAS - CARNON (RD 62 e2).
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Il ne pourra être créé qu'un accès par unité foncière en UDd.

II - Voirie :
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être appropriés et proportionnés et permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :
Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

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

Le recul minimal pour toute construction est fixé à 50 m par rapport à l'axe de la RD62 e2.

Les piscines devront respecter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement.

Pour le secteur UDa
Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation repérée au règlement graphique (zonage).

Pour les secteurs UDc et UDe
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Pour les secteurs UDd et UDf
Les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

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

Les piscines devront respecter un retrait minimal de 1m et leur locaux techniques un retrait minimal de 3 m.

A) Pour les limites aboutissant aux voies :
Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sur une longueur ne pouvant être supérieure à la moitié de la longueur de la limite parcellaire concernée,
- soit en retrait de la limite parcellaire. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 ≥ 3 mètres).

En UDd elle ne devra pas excéder 70 % de la longueur totale de la limite séparative considérée dans la limite d'un linéaire de 15 mètres.
Une longueur supérieure aux 70 % ou aux 15 mètres pourra cependant être autorisée dans le cas d'une construction remplaçant une construction existante.

En UDd, les extensions à l'étage doivent s'implanter sur un côté.
Lorsqu'une construction existe à l'étage sur le fond voisin, la nouvelle extension devra s'adosser sur la construction contiguë.

En UDa, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation repérées au règlement graphique (zonage).

En UDe, la construction sera implantée en recul lorsque cela est précisé au règlement graphique (plan de zonage)
Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (H/2 ≥4 mètres).

B) Pour les limites de fond :
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 ≥ 3 mètres).

L'implantation en limite est toutefois autorisée si la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. L= H.
Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture (L=H/2).
Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UDa, UDd et UDe :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UCc :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
En cas de démolition-reconstruction l'emprise au sol du bâtiment démoli peut être reprise à l'identique.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.
Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

Elle doit satisfaire deux règles :
· la hauteur maximale autorisée.
· la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Hauteur maximale

En secteur UDa : elle devra s'incrire dans les gabarits donnés ci-dessous.

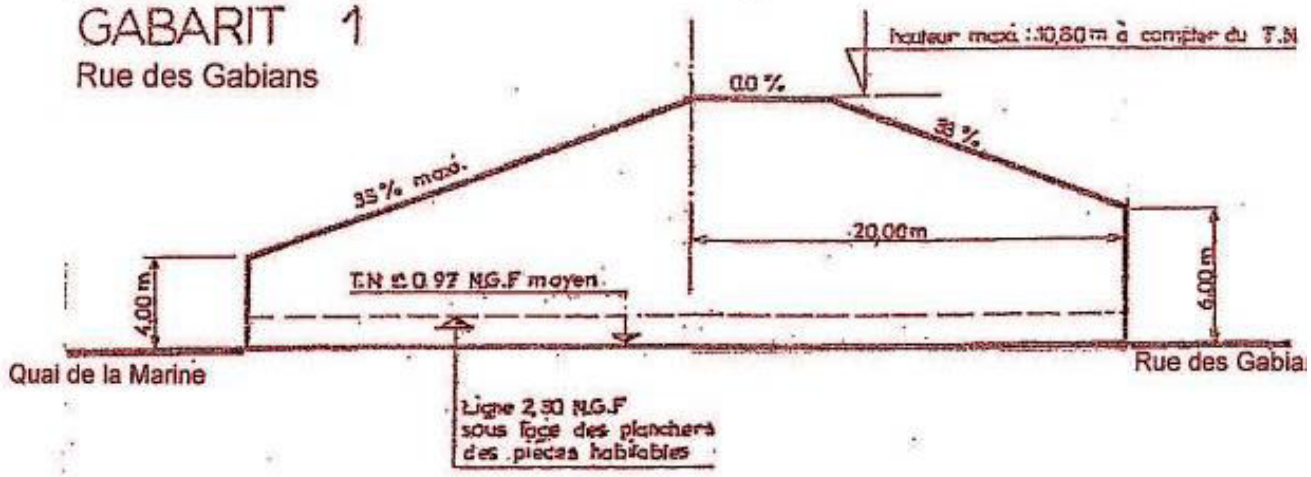
En secteur UDc : elle est fixée à 12 m à l'égout de la toiture.

Secteur UDa

Volume à l'intérieur duquel peuvent s'inscrire les constructions sous réserve du respect des autres règles de P.O.S (emprises,)

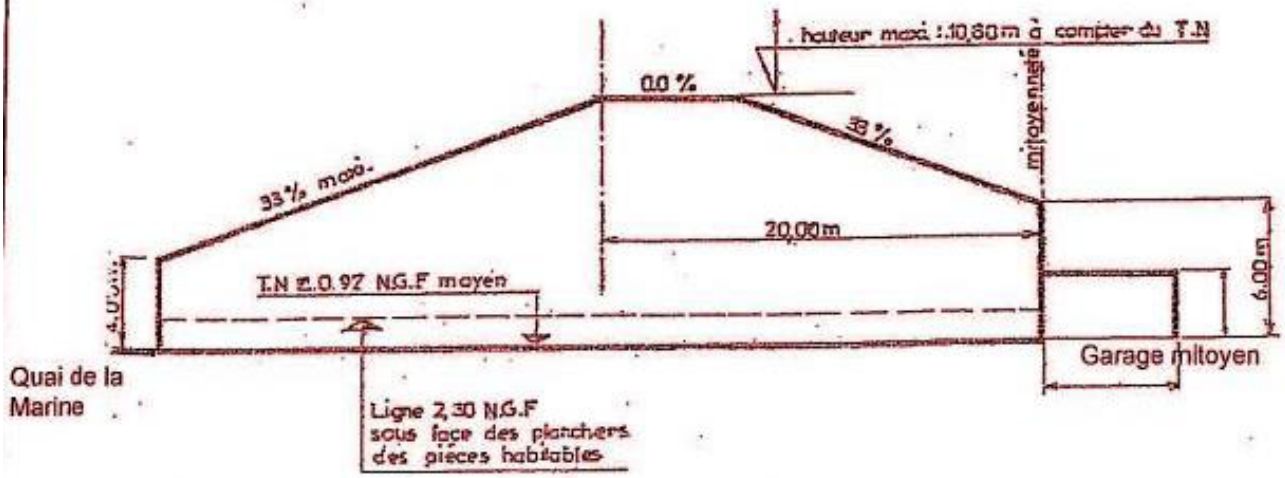
GABARIT 1

Rue des Gabians



GABARIT 2

En mitoyenneté avec les garages



En secteur UDd : elle est fixée à 5,2 m à l'égout de la toiture et à 6,7m au faîtage.
En aucun cas elle ne devra dépasser rez-de-chaussée + un niveau (R+1).
Dans une bande de 5m comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximum est limitée à 3 m; cette mesure ne concerne que les limites perpendiculaires à la pente des toitures.

En secteur UDe : elle est fixée à 10 m à l'égout de la toiture.

En secteur UDf : elle est fixée à 15 m à l'égout de la toiture.
Elle est portée à 16,5 m à l'égout de la toiture pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt général.

Hauteur relative
La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les appareils de climatisation seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

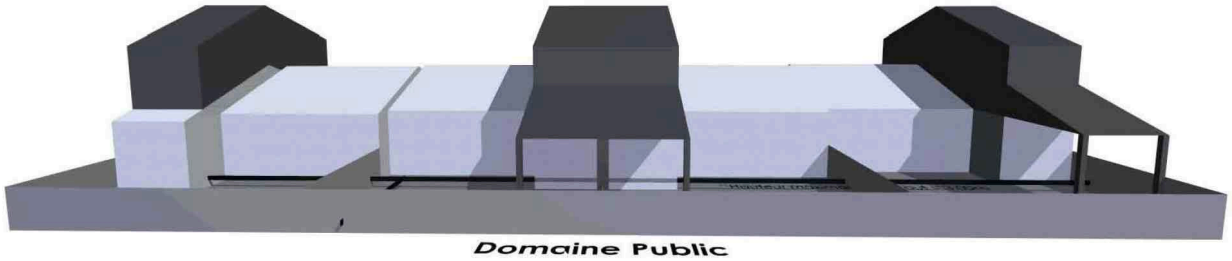
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction. A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².

Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

- Clôtures
Les murs de clôture en façade sur rue peuvent être autorisés à concurrence de 1,80 m maximum de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel de la propriété, et à 2 m pour les murs de clôture latéraux et en fond de parcelle.
Les clôtures ayant les aspects plastiques, canisses coupés…. sont interdites

En outre, uniquement en secteur UDd

La toiture devra être réalisée dans le prolongement ou parallèlement à la toiture de la construction principale existante en conservant le même pourcentage de "pente". Ces extensions doivent présenter une unité d'aspect et d'intégration en harmonie avec les constructions existantes.



Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou grandes ondes, conformes aux modèles existants.

Pour les nouvelles constructions autorisées sur les parcelles non bâties, la pente des toits sera comprise entre 30 et 35% et les toitures recouvertes de tuiles. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction.

Cependant dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, etc…), ces pentes peuvent être modifiées.

Les constructions utiliseront au maximum deux des couleurs du nuancier en annexe, sur une surface minimale de 80%. Les 20% restants seront habillés librement en termes de matière et de couleurs.

Les extensions sous forme de toiture-terrasse sont autorisées uniquement en UDd1. Dans cette hypothèse, elles devront présenter un décrochement par rapport au toit existant afin de ne pas constituer un linéaire uniforme.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.
Il est exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :

* 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher,

* dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation supérieure à 20 m^2 il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 20m^2 à 60 m^2 de surface de plancher crée par logement. Au-delà il est demandé la création d'une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher créée supplémentaire par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce : 60 % de la surface surface de plancher

Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres.
Pour les constructions à de services public et d'équipement collectif 60 % de plancher de la construction devra être affectée au stationnement.

De plus 80 % minimum de la surface affectée au stationnement devra être regroupée sous forme d'un parking planté et avec un accès sur l'avenue Maguelonne par l'intermédiaire d'une voie d'évitement garantissant le moins de gêne possible à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.
Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche de 70 m^2 de surface de plancher.

En cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par l'un ou la combinaison des trois moyens suivants:

· la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places soient affectées à l'opération et n'aient pas été affectées à une opération précédente.

· la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans.

· exceptionnellement, l'acquisition de places dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum pour quatre emplacements.

Les végétaux plantés seront choisis exclusivement parmi les essences locales suivantes:
· tamaris
· olivier de bohème
· roseau
· atriplex (blanquettes)
· fusain
· pittospore.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues au Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone UE comporte un secteur UEa.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions agricoles, sauf en UEa,
- les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas cités à l'article UE2,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules
- les caravanes isolées,
- les carrières,

En UEa sont également interdits les commerces.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une construction ou à une installation autorisée dans la zone.
Sont admises dans la zone UE, à l'exception du secteur UEa, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées et que leurs accès soient réalisés à l'intérieur du volume des bâtiments existants et que leur surface de plancher hors œuvre nette de la partie habitation ne dépasse pas 80 m².

Ces conditions sont cumulatives.
Les logements ainsi créés seront indissociables de l'activité économique.
En UEa les constructions et installations, à l'exception de celles destinées à des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont admises que si elles sont directement liées à une activité de pêche ou de conchyliculture.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers l'avenue des Jockeys, soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

II - Voirie :
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :
Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain
Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

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

Les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

Le recul minimal pour toute construction est fixé à 25 m par rapport à l'axe de l'avenue des Jockeys.

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

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit en retrait ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H/2 \geq 5$ mètres),

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.
Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Elle est limitée à 5 mètres en secteur UEa.

Elle est limitée, en UEa, à 12 mètres pour les constructions et installations destinées à des services publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction.
A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².
Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :
Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce : 60 % de la surface de plancher.
Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt : 30 % de la surface de plancher.
Pour les constructions à usage de services public et d'équipement collectif : 60 % de la surface de plancher de la construction devra être affectée au stationnement.
Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

En cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par l'un ou la combinaison des trois moyens suivants:

- la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places soient affectées à l'opération et n'aient pas été affectées à une opération précédente.

- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans.

- exceptionnellement l'acquisition de places dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone UF comporte un secteur UFa.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions agricoles,
- les constructions à usage hôtelier,
- les entrepôts,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules
- les caravanes isolées,
- les carrières.

En outre, en UFa, le commerce est interdit.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage d'artisanat et de bureau dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage.

Toute opération d'au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
Toute opération d'au moins 20 logements doit comporter un minimum de 15% de logements en accession abordable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, et sur la RD 62 e2.
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

II - Voirie :
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être appropriés et proportionnés et permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :
Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Les piscines devront respecter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul.
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2≥ 3 mètres).

Les piscines respecteront un retrait minimal de 1m et leur locaux techniques un retrait minimal de 3 m.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. L= H.
Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture (L=H/2).

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone. Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

Elle doit satisfaire deux règles :
· la hauteur maximale autorisée.

· la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Hauteur maximale
Elle est fixée à 9 m à l'égout de la toiture.
Les terrasses dallées, murets ou emmarchements ne dvront pas dépasser 0,50m par rapport au terrain naturel.

Hauteur relative
La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.
Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
Les appareils de climatisation seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction.

- *Toitures*
En UFa, les toitures terrasses sont obligatoire.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction. A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².

- *Façade*
Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.
En UFa, l'aspect du bois ne devra pas dépasser 50% de la surface des murs extérieurs de la construction.

- Clôtures
Les murs de clôture en façade sur rue peuvent être autorisés à concurrence de 0,50 m maximum de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel de la propriété. Ils pourront être rehaussés jusqu'à une hauteur de 2 mètres maximum par un grillage ou tout autre dispositif ajouré.

En UFa, le grillage présentera un aspect ajouré tendu sur potelets métalliques. La clôture pourra également y être végétale.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement de 60m^2 de surface de plancher, 2 places au-delà

- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce : 60 % de la surface surface de plancher

- Pour les constructions à de services public et d'équipement collectif : 60 % de plancher de la construction devra être affectée au stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche de 70 m^2 de surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement minimum obligatoire est divisé par deux pour la construction de logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'Etat, sans être supérieur à une place par logement.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum pour quatre emplacements.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations non visés par l'article UL2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations liés aux services publics ou d'intérêt général à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement du secteur.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes à condition que leur présence soit indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et qu'elles soient intégrées à la construction gardiennée et dans la limite de 80m^2 de surface de plancher,
- les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement sous réserve d'être liées aux occupations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

II - Voirie :
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :
Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain.
Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en recul minimum de 0,50m des voies publiques.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait minimum de 0,50m de ces limites.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.

La hauteur maximum des constructions est de 15 m au faîtage.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction.
A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction.
Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les constructions et installations autorisées, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et installations non visées par l'article UP 2 ainsi que les dispositions suivantes :

Linéaire commercial à protection renforcée Pour les locaux commerciaux existants situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial à protection renforcée identifié au document graphique **sont interdites les transformations suivantes :**

- - Le commerce de gros
- - Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- - Les autres hébergements touristiques
- - Les cinémas
- - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- - L'habitation
- - Les « autres équipements recevant du public »

  Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles.

  Pour les constructions existantes, cette interdiction s'applique :
- - Aux extensions
- - Aux changements de destination
- - Aux démolitions-reconstructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- - Aux extensions et changement de destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf pour les autres équipements recevant du public.
- - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf pour les autres équipements recevant du public.
- - Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition qu'ils soient directement liés à une activité portuaire :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve que leur présence soit indispensable pour assurer le gardiennage ou la surveillance des installations autorisées, qu'elles soient intégrées à la construction gardiennée et dans la limite de 80m^2 de surface de plancher,
- les constructions à usage de commerce, sous réserve du respect de l'article UP1,
- les constructions à usage de bureaux, sous réserve du respect de l'article UP1,
- les constructions à usage d'artisanat, sous réserve du respect de l'article UP1,
- les constructions à usage industriel, sous réserve du respect de l'article UP1,
- les constructions à usage de stationnement de véhicules, sous réserve du respect de l'article UP1,
- les entrepôts, sous réserve du respect de l'article UP1,
- les constructions liées au service public ou d'intérêt général,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements des sols.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 62 E2.

II - Voirie :
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.
Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :
1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :
Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
En aucun cas les clôtures et les plantations d'alignement ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Elles doivent être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

III - Electricité - Téléphone :
Les branchements de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 986 (sauf pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes pour lesquelles le recul minimal est fixé à 15 mètres)
- 50 mètres de l'axe de la RD 62 e2.
- 5 mètres minimum des quais des bassins

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H ≥ 5 mètres).

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les constructions à vocation commerciales.

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

Non fixé

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.
Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Elle est portée à 10 mètres pour les constructions et installations liées au service public ou d'intérêt général. Toutefois il pourra être autorisé un dépassement de cette hauteur pour les équipements techniques de superstructures.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction.
A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².
Il est préconisé que les couleurs des façades soient choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les constructions et installations autorisées, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte trois secteurs :

. Nc, correspondant à des campings.
. Np, correspondant aux plages situées hors des espaces remarquables de la loi Littoral.
. Nr, correspondant aux espaces remarquables du littoral.

Cette zone est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Le P.P.R.i pourra prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol non citées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises :

Dans la zone* N*, à l'exclusion des secteurs, et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées ;
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, dans la limite d'une fois 20m2 d'emprise au sol par rapport à la surface existante à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones;
- la reconstruction des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, à condition de conserver la même emprise au sol et la même surface de plancher que la construction démolie.

Uniquement dans le secteur Nc, sont autorisés sous réserves de leur intégration paysagère :

- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions directement liées à cet usage s'il s'agit exclusivement d'extension des constructions existantes.
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- les aires de stationnement ouvertes au public utiles à l'exploitation des activités autorisées dans la zone à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées.

Uniquement, dans le secteur Np, sont autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature ;
- les constructions ou installations autorisées dans le cadre des concessions de plage dûment approuvées ;

Uniquement, dans le secteur Nr, et suivant les modalités prévues par les textes en vigueur :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

  . les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

  . les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones ;

  . les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Ces occupations du sol sont autorisées à conditions de bénéficier d'une intégration paysagère et de présenter un caractère réversible.

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans la bande des 100 mètres, calculée à compter de la limite haute du rivage, peuvent être autorisés hors des espaces urbanisés :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

I- Accès :

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

Aucune opération ne pourra prendre son accès sur les sentiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral.

Il ne peut y avoir plus d'un accès automobile par unité foncière, sauf s'ils sont affectés à un service public.

II- Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Eau potable

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

II- Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En son absence les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être appropriés et proportionnés et permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non fixé

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

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée avec un recul différent, son extension est possible à condition de pas aggraver la non conformité à la règle ci-dessus.

Les constructions seront édifiées en respectant le recul minimal défini au plan de zonage. Dans cette marge non aedificandi en partie Sud de la RD 62e2 il devra être maintenu obligatoirement un fossé en eau d'une largeur minimale de 3 mètres.

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

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales, sauf en Nc. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, celui-ci est au minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.
Dans le secteur Np, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface concédée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux en vigueur dans la zone.
Elle est mesurée jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur totale d'une construction ne pourra excéder 5,5 mètres à l'égout de toiture, avec un maximum d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1). Elle est portée à 6,5 mètres pour les constructions et équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nr il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général ou aux constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures
A l'exception du secteur Nr et, pour toute la zone, des constructions et équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général :

les extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
Il est demandé de maintenir des toitures à deux pans avec faîtage perpendiculaire au canal, leur pente sera comprise entre 25 et 30 %. Les toitures ne devront pas présenter de décrochements injustifiés.
Les toitures à un seul pan sont cependant possibles au regard du contexte bâti limitrophe.
Les toitures terrasses sont interdites.
Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, etc…), les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction. A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².

Façades
Les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings...) ne doivent pas être utilisés à l'état brut.
L'aspect plastique est interdit.

Clôtures A l'exception du secteur Nr et, pour toute la zone, des constructions et équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

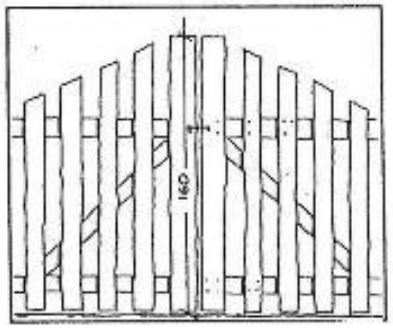
En cas de reconstruction, elles devront présenter les formes et les dimensions présentées ci-dessous :

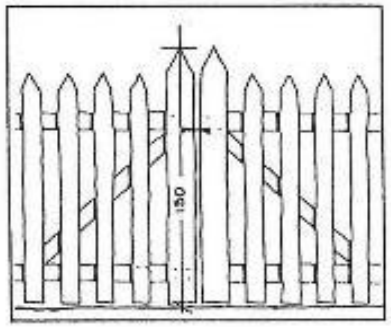
Les clôtures **ne sont pas obligatoires**, mais si elles doivent être réalisées, elles devront répondre à certaines conditions, notamment d'emploi et de mise en oeuvre des matériaux ainsi que de hauteur.

La hauteur maximum est fixée à 1,15 m.
Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, ni un frein à l'étalement des crues (recommandations du PERI). Toutes les clôtures seront réalisées en bois peint de couleur, les planches seront non jointives.
Le dessin des clôtures est laissé à l'initiative du propriétaire. Des exemples sont proposés en illustration.
Si les murs pleins sont interdits, il peut être toléré une assise de trois rangs d'agglomérés (0,60 m) à condition que ces murets soient pouvus de percements permettant l'écoulement des eaux. Ces consignes sont aussi valables pour les clôtures séparatives mitoyennes.

Les clôtures en grillage sont interdites.
Les clôtures constituées de matériaux plastique sont également interdites.

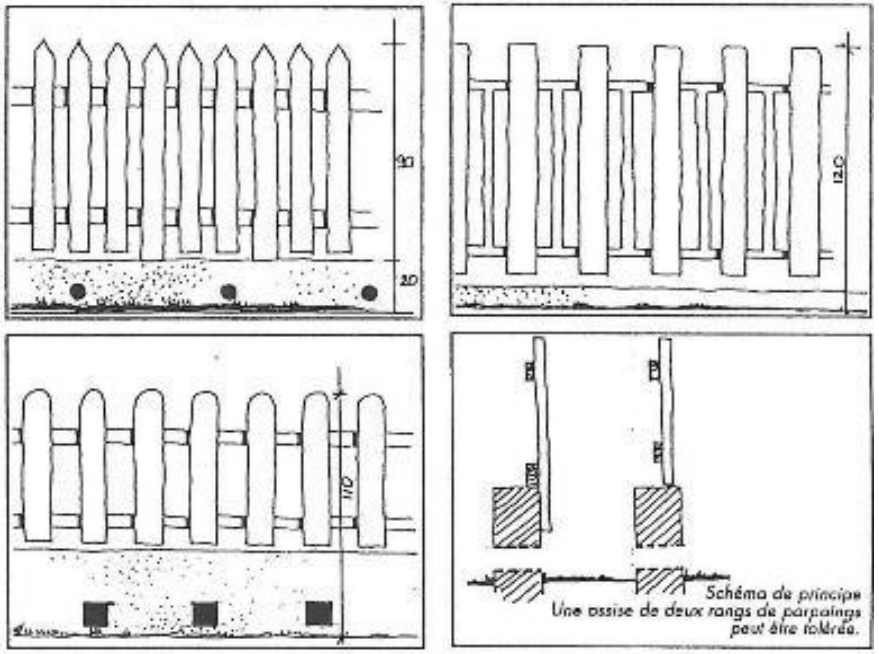
Dans la mesure du possible, les boîtiers EDF seront intégrés dans les clôtures pour diminuer leur impact disgracieux.





Les portails, portes de garage, portillons, peuvent avoir des proportions différentes, tout en conservant «l'esprit» de la clôture qu'ils accompagnent.

Principes de clôtures, d'après des exemples existant sur le site



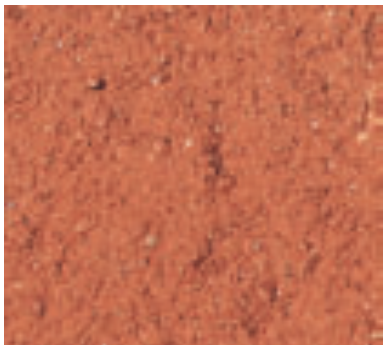
Les clôtures seront réalisées en bois peint.
Les teintes ne sont pas imposées, elles pourront être vives.
Les planches seront non jointives, les espacements peuvent être variés.
Les clôtures pourront être doublées par des plantations, mais ces dernières seront limitées en hauteur 1,15 m et seront constituées par des essences végétales variées (cf liste des végétaux p.65 et suivantes).

Couleurs A l'exception du secteur Nr et, pour toute la zone, des constructions et équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général :

Les couleurs des façades devront être choisies dans le nuancier joint au présent règlement. Pour le site de l'Arnel, le nuancier présenté ci-dessous sera choisi.

Les couleurs des toitures devront présenter les nuances de la terre cuite naturelle, flammée.

NUANCIER DE COLORATIONS DES FAÇADES POUR LE SITE DE L'ARNEL

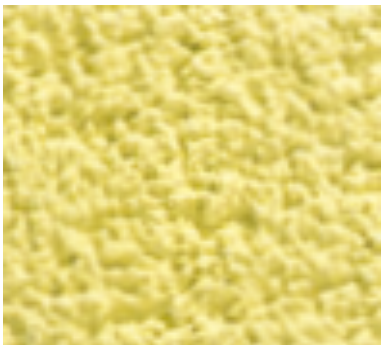

Brique Orangé

Terre Orangée

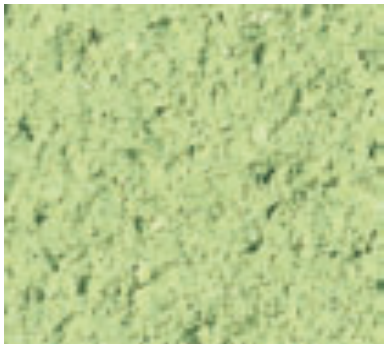
Ocre Intense

Jaune

Chanvre


Jaune Intense

Vert Albâtre


Pistache

Bleu Assombri

Cendré Beige Foncé

Pierre Grisée

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.Toute espèce envahissante est à proscrire. On devra privilégier les essences locales, variées et adaptées au climat.

NUANCIER DE COULEURS

<u>Liste des couleurs à l'exception du secteur de l'Arnel, selon la RAL</u> :

1001 Beige
1002 Jaune sable
1013 Blanc perlé
1014 Ivoire
1015 Ivoire clair
3012 Rouge beige
3022 Rouge saumon
5014 Bleu pigeon
5024 Bleu pastel
6019 Vert blanc
7035 Gris clair
7047 Telegris 4
9001 Blanc crème
9002 Blanc gris
9010 Blanc pur

Toutes les autres couleurs **<u>pourront</u>** être acceptées uniquement pour :

- Les modénatures
- Les lambrequins
- Les dessous de toit
- Les encadrements
- Les huisseries y compris les occultations (volets, persiennes, portes de garages , portails….)

GLOSSAIRE

. Accès : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

. Extension d'un bâtiment : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.
Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

. Voirie : espace public ou privé ouvert à la circulation.

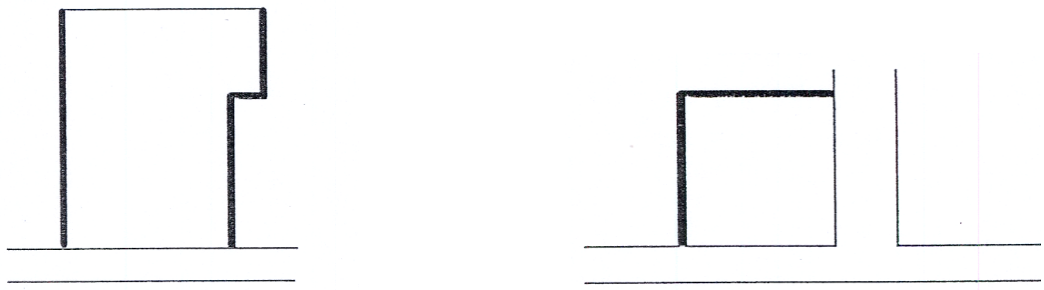
. Emprise au sol :
L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

. Enveloppe bâtie : volume bâti délimité par les murs extérieurs.

. Limites separatives laterales ou aboutissant aux voies :

Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie ou avec une emprise publique.



Exemples : les limites latérales figurent en gras

. Limites separatives de fond de parcelle ou autres limites :

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

. Alignement de fait :

Distance d'implantation existante, observable, des constructions existantes limitrophes de part et d'autre de l'unité foncière considérée par rapport aux voies et emprises publiques.