



Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

Pièce n ° 4.3.

REGLEMENT

REALISATION : E.A.U.

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 février 2013
Modification n°1 : délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2015
Modification simplifiée n°2 : délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2019
Modification n°3 : approuvée par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2023

SOMMAIRE

<i>Titre 1 - Dispositions générales</i>	<i>4</i>
<i>Titre 2 - Dispositions applicables dans les zones urbaine</i>	<i>14</i>
Zone UA	15
Zone UB	34
Zone UC	52
Zone UD	64
Zone UE	82
Zone UG	89
Zone UGV	102
Zone UI	109
Zone UL	120
Zone US	128
Zone UV1	136
Zone UV2	147
Zone UV3	157
<i>Titre 3 - Dispositions applicables dans les zones à urbaniser</i>	<i>165</i>
Zone 1AUE	166
Zone 1AUP1	172
Zone 1AUP2	183
Zone 1AUP3	195
Zone 1AUP4	206
<i>Titre 4 - Dispositions applicables dans la zone agricole</i>	<i>218</i>
Zone A	219
<i>Titre 5 - Dispositions applicables dans la zone naturelle</i>	<i>229</i>
Zone N	230



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme

- Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune, y compris en mer.

2. Cadre juridique

DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC, RESTANT APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLU

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 (sauf dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), qui sont réputés d'ordre public.
- **Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme :**
 - *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
- **Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme :**
 - *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*
- **Article R. 111-15 du Code de l'urbanisme :**
 - *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*
- **Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :**
 - *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont*



de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme demeurent applicables, sauf pour les constructions situées en zone naturelle et agricole et dans les secteurs soumis à risque de submersion marine le cas échéant. Elles permettent :
 - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
 - la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs – sans extension – lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ADAPTATIONS MINEURES

- En application de l'article R. 123-1-9 du Code de l'urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

- Comme le prévoit l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, le règlement s'oppose, sauf dans les zones 1AUE, 1AUP1, 1AUP2, 1AUP3 et 1AUP4 à ce que, dans cette situation, les règles soient étudiées au regard de l'ensemble du projet. Les règles sont donc applicables au regard de chaque terrain issu des divisions.

STATIONNEMENT

- En application de l'article L. 123-1-12, les places de stationnement exigées dans le cadre du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- En outre, « *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant* ».



ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

[...]

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- En application de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme :
 - *« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

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

CLOTURES

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et délibération du Conseil Municipal en date du 22/02/2013).

PERMIS DE DEMOLIR

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application de l'article R. 421-27 et d'une délibération du Conseil Municipal en date du 22/02/2013).

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

- Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.



- Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L 151-23 (ex L123-1-5) du Code de l'urbanisme.
- En application de l'article R. 421-23 h), les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.
- Les zones humides sont préservées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur réglementation est précisée dans chaque zone, et conformément aux dispositifs du SAGE.
- Les cours d'eau sont préservés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur réglementation est précisée dans chaque zone, et conformément aux dispositifs du SAGE.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

- Une partie de la commune est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé *Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)*, qui vaut servitude d'utilité publique.
- Les parties concernées font l'objet de « secteurs » spécifiques au sein de zones plus larges afin de garantir la meilleure cohérence entre le règlement du SPR et celui du PLU. Aussi, sur cette partie du territoire, les prescriptions architecturales, les hauteurs et les obligations de plantations sont gérées directement par le règlement du SPR.

MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

- La loi littoral prévoit que l'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages. C'est pourquoi les zones UG, Ah ou Nh constatent l'existence d'équipements viaires et/ou de constructions mais le règlement qui est associé à ces zones n'autorisent pas de constructibilité pouvant être qualifiée d'extension de l'urbanisation.

Ainsi, au delà même des dispositions règlementaires, l'analyse doit être faite pour chaque permis de construire même en extension, que le projet ne constitue pas une extension de l'urbanisation c'est à dire qu'il ne modifie pas de manière significative la morphologie et la configuration des lieux. »



AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme.
- Ces autres règles sont pour certaines rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, etc.)
- Pour les autres (code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc.), le constructeur devra s'assurer de leur respect.

3. Division du territoire en zones

- Le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des « secteurs », pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.
- **Les zones urbaines (zones « U »)**
 - Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.
 - Le règlement comporte 13 zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UG, UGV, UI, UL, US, UV1, UV2 et UV3.
- **Les zones à urbaniser (zones « AU »)**
 - Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine existante, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les règlements.
 - Ces zones, actuellement non urbanisées, ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation.
 - Les voies publiques et réseaux situés à proximité immédiate de cette zone disposent d'une capacité suffisante pour la desservir.
 - Le règlement comporte 5 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUP1, 1AUP2, 1AUP3 et 1AUP4.
- **La zone agricole (« zone A »)**
 - Elle concerne les terrains dédiés à l'activité agricole.
 - Les secteurs situés dans les « Espaces Agricoles Pérennes » font l'objet d'un secteur Ap.
- **La zone naturelle (« zone N »)**
 - Elle présente un caractère naturel et comporte plusieurs secteurs.

4. Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les



autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

5. Servitudes : emplacements réservés et programmes de logement

- Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou à la réalisation d'un programme de logement défini dans un objectif de mixité sociale, prévus à l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, sont figurés au plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par le tableau figurant sur ce plan.
- A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

6. Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

- Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation (zones 1AUP).
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, alors que le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours la règle la plus souple (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation, qui définit plus finement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

7. Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014
- De manière transitoire, seuls les règlements de lotissement qui avaient été dument approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 restent opposable dans la période limitée à 10 ans.



8. Définitions

Voies :

- Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies, publiques ou privées, y compris à l'intérieur de l'opération, ouvertes à la circulation automobile.

Emprises publiques :

- Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 toutes les parties faisant partie du domaine public : voies, cours d'eau, voie ferrée, places, jardins publics, ... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour créations ou aménagements de voies et espaces publics.

Accès :

- L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Axes du remblai :

- Sont dénommés « axes du remblai » l'ensemble des voies constituant le remblai : Esplanade Benoit, Esplanade Lucien Barrière, Esplanade François André, Boulevard Darlu, Boulevard Hennecart, Boulevard Dr René Dubois, et le Boulevard de l'Océan.

Annexe :

- Bâtiment non accolé de la construction principale et distant de la construction d'au moins la moitié de la hauteur de l'annexe, accessoire à celle-ci et dont la superficie ne peut excéder 30 m² de surface d'emprise au sol, dans la limite de 20 m² de surface plancher. Tout bâtiment d'une superficie supérieure ou ne respectant pas la distance d'implantation ne sera pas considéré comme une annexe et devra respecter les dispositions applicables aux constructions. La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute. Les piscines et terrasses ne sont pas considérées comme des annexes

Châssis de toit et verrière

- Le **châssis de toit** est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. C'est une fenêtre percée sur un toit (directement intégrée ou sur une costière) dont le châssis d'une seule pièce, s'ouvre par rotation et/ou projection panoramique.
- La verrière n'est pas une fenêtre mais une toiture ou une partie de toiture pour un éclairage zénithal

Pleine terre

La notion de pleine terre répond à des objectifs multiples et sa définition renvoie à un sol non artificialisé impliquant que :

- Les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol afin de répondre à un enjeu de maintien de la dune et du couvert arboré qui constitue l'élément d'attractivité majeur de la Baule



- L'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation
- Le couvert végétal (notamment herbe) puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur

Tout revêtement permettant l'infiltration, comme les chaussées drainantes exclusivement sur les parties dédiées à la circulation de véhicule, evergreen ou similaire pour les espaces de stationnement, une pelouse artificielle sur de petits secteurs difficiles d'entretien, ou encore autre revêtement infiltrant et perméable, peuvent être tolérés mais de manière limitée pour prendre en compte la totalité des enjeux et notamment la nécessité de maintenir un nombre significatif d'arbres de haute tige. **Ils ne pourront donc concourir dans la définition de la pleine terre qu'à hauteur de 25% de la surface exigée.**

Destinations des constructions

Habitation

- Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres d'hôtes et gîtes.

Hébergement hôtelier

- Cette vocation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

Commerce

- Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, coiffeurs, etc.), directement accessibles à la clientèle.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface plancher totale.

Artisanat

- Il s'agit des constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux autres activités précitées.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface plancher totale.

Bureaux

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

Industrie



- Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface plancher totale.

Entrepôt

- Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers aux sein de ces locaux, y compris lorsque les locaux sont liés à une autre activité, si leur surface plancher excède 30 % de la surface plancher totale des constructions.

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

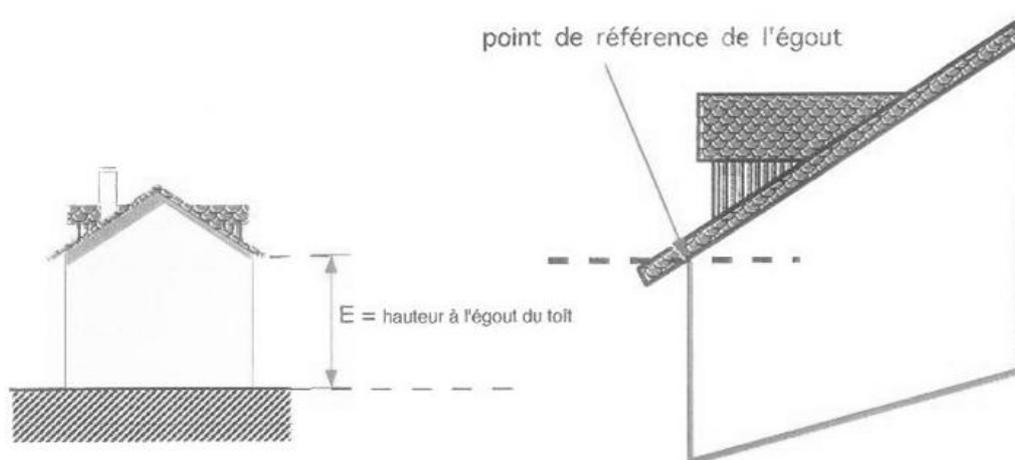
- Il s'agit de toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.)

Exploitation agricole

- Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc.
- Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent parfois être admises sous conditions (cf. article 2) mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

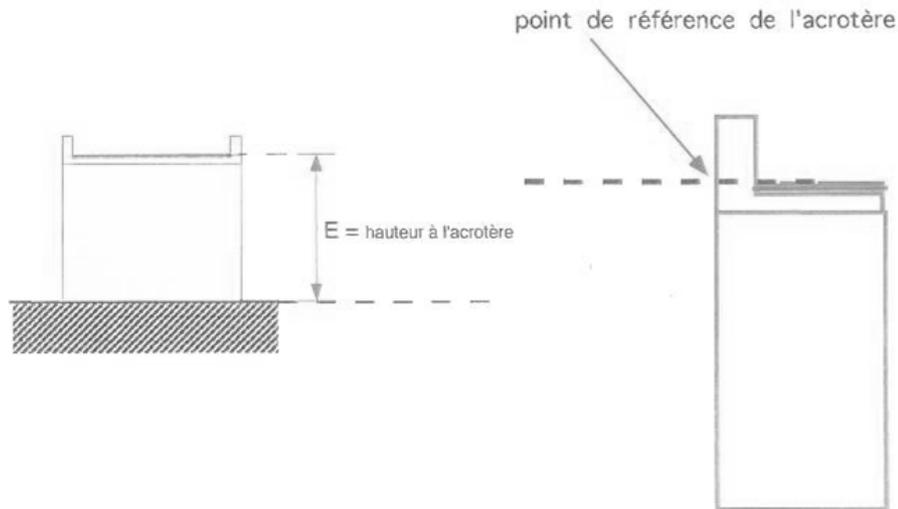
Hauteurs

- Hauteur à l'égout



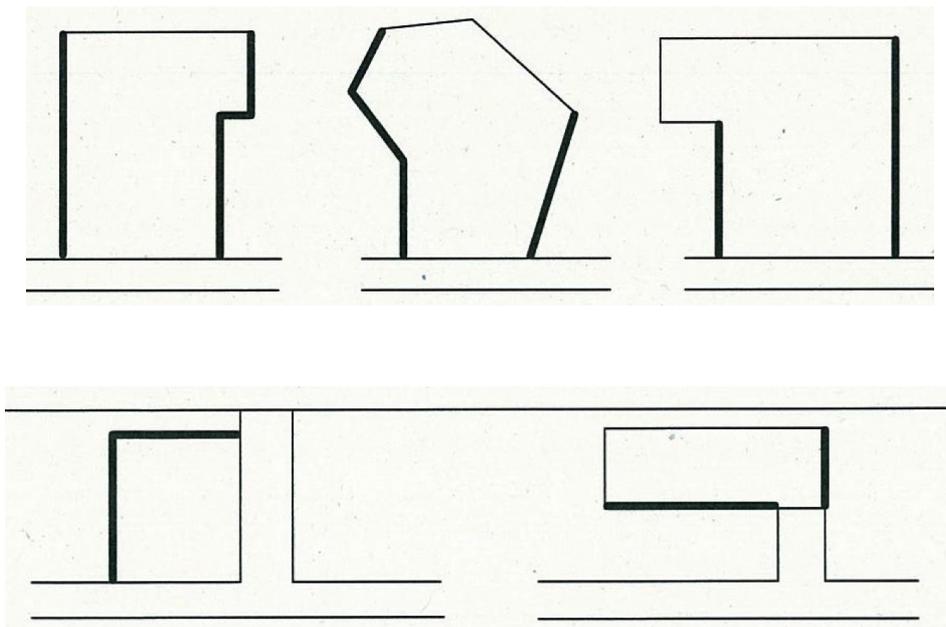
- Hauteur à l'acrotère





Limites latérales

- Les limites latérales sont en gras



Surface de plancher

- Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
- Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.



TITRE 2

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES*



RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux différents points de centralité de la Baule-Escoublac, où les fonctions urbaines sont mixtes (commerces ou services en pied d'immeuble, logements, bureaux), et présentant des formes bâties plus resserrées, plus proches de la rue et souvent mitoyennes.

Une importante partie de cette zone est située dans les secteurs 1 ou 2 du SPR. Les secteurs concernés sont indiqués par les indices « SPR1 » et « SPR2 » lorsque qu'ils font l'objet de prescriptions particulières renvoyant au règlement du SPR correspondant.

La zone UA comprend cinq secteurs :

- *Le secteur UAa, correspondant à l'avenue de Lattre de Tassigny et son prolongement par l'avenue Georges Clémenceau et leurs abords, ainsi qu'une partie entre la voie ferrée et l'avenue Jean Mermoz, axes structurants du centre-ville, et à l'avenue Lajarrige et ses abords, constituant le pôle de centralité du quartier « Baule-les-Pins ».*
- *Le secteur UAb couvre l'avenue du Général de Gaulle, intégralement située dans le secteur 1 du SPR. De nombreux commerces et restaurants sont concentrés dans cette rue.*
- *Le secteur UAc couvre le secteur du remblai, en front de mer, situé dans les secteurs 1 et 2 du SPR.*
- *Le secteur UAd correspond au bourg d'Escoublac, qui se caractérise par des constructions d'origine rurale, et une partie du centre du Guezy, ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement récente.*
- *Le secteur U Ae sur le périmètre de l'OAP « secteur de Lattre » (qui comporte deux phases de réalisation), dans le prolongement de la ZAC Victoire.*

Certains secteurs sont situés dans les secteurs 1 et 2 du SPR : un indice « SPR1 » et « SPR2 » leur est respectivement attribué.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- les carrières ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;



- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres ;
- Les châssis et serres.

1.2. En outre, dans le secteur UAc, y compris dans les parties indicées « SPR1 » et « SPR2 »

- Les constructions destinées à l'artisanat.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

2.1. Dans les secteurs UAa, UAb, UAd et UAe, y compris dans les parties indicées « SPR1 »

- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au bureau et au commerce à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - et qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
- Les opérations réalisées sous le régime de ZAC, permis d'aménager ou permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- **En outre, dans les secteurs UAa, UAd et UAe**, les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - que le projet, s'il crée plus de 800 m² de surface plancher d'habitation, prévoit que 20 % de cette surface plancher soit réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.

2.2. Dans le secteur UAc, y compris dans les parties indicées « SPR1 » et « SPR2 »

- Les constructions destinées au bureau et au commerce à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des



nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;

- et qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.

2.3. Dans toute la zone UA

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

2.4. Dans toute les zones du PPRL

- Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.



3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- A l'exception des opérations de reconstruction, d'extension ou de création d'annexes, ces voies doivent de plus avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m lorsqu'elles sont à double sens et de 3,5 m pour les voies en sens unique et les impasses.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface plancher, elles doivent en outre prévoir :
 - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos (piste ou bande cyclable),
 - et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX



PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

Rappel : Dans les secteurs indicés « SPR », sont applicables en outre les dispositions issues du règlement du SPR « Gestion de l'eau ».

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.



- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l’aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l’exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu’ils existent. Dans tous les cas, l’installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d’aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d’ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d’un véhicule d’ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l’espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d’espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d’un point d’eau et d’une évacuation raccordée au réseau d’assainissement s’il existe,
- en outre, les points de collecte doivent :
 - faire l’objet d’un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Dispositions applicables dans les secteurs UAa, UAe et UAb, y compris dans les parties indicées « SPR1 » et « SPR2 »

- Le long des avenues de Lattre, Clémenceau, du Général de Gaulle, du Marché, de Noirmoutier, des Pétreils et des Ibis, la place des Palmiers et la partie de l'avenue Lajarrige située entre la place des Palmiers et le remblai, au moins une des constructions :
 - doit être implantée à l'alignement,
 - ou avec un retrait de 2 mètres maximum,
 - ou dans le prolongement d'une construction voisine existante.
 - En cas de retrait, la marge de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Le long des autres voies, les constructions :
 - doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres à l'exception des voies de desserte internes des opérations.
 - ou peuvent être à l'alignement si au moins une des constructions mitoyenne y est implanté.

6.2. Dispositions applicables dans le secteur UAc, y compris dans les parties indicées « SPR1 » et « SPR2 »

- Sur les terrains ayant une façade sur remblai, au moins une des constructions doit être implantée :
 - A l'alignement du remblai,
 - Ou avec un retrait identique à au moins une des deux constructions mitoyennes sur le remblai.
- Le long des autres voies, les constructions :
 - doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement à l'exception des voies de desserte internes des opérations.

6.3. Dispositions applicables dans le secteur UAd

- Tous les points de la façade sur rue, doivent être implantés :
 - entre 0 et 5 mètres de l'alignement pour les constructions le long de l'avenue Bertho et l'avenue Jean Sohier.
 - à 5 m pour les autres voies à l'exception des voies de desserte internes des opérations.



- lorsque une construction existante est implantée bien au-delà d'une distance de 5 m de la voie, il est dérogé à cette règle pour les extensions de la construction.

6.4. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone

- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
 - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Pour toutes les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au code de l'urbanisme, l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de « tout point du bâtiment ». Toutefois, dans les secteurs UAa-UAb-UAc-U Ae indicés SPR 1 et 2, le débord de toit n'est pas pris en compte afin de préserver la qualité de l'architecture balnéaire lorsqu'elle comporte une toiture à pentes ».

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.



7.1.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa, y compris dans les parties indicées « SPR1 »

- Le long des axes principaux, à savoir les avenues de Lattre, Clémenceau, et l'avenue Lajarrige, les constructions doivent être implantées :
 - sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait,
 - et sur une limite séparative latérale maximum au delà de la bande de 20 mètres.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - en retrait,
 - ou sur une limite séparative latérale,
 - Dans ce cas, lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative, alors $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être accolés à la construction existante.
- Lorsqu'elles ne sont pas situées sur une limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative latérale.

7.1.2. Dispositions applicables dans les secteurs UAb et UAe, y compris dans les parties indicées « SPR1 »

- Le long de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions doivent être implantées :
 - sur les deux limites séparatives latérales, ou avec un retrait d'au moins 1 mètre, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement,
 - et sur les limites latérales ou en retrait d'au moins 3 mètres au delà de la bande de 20 mètres.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale,
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - Dans ce cas, lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative, alors $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être accolés à la construction existante.

7.1.3. Dispositions applicables dans le secteur UAc, y compris dans les parties indicées « SPR1 » et « SPR2 »

- Les constructions ayant une façade sur le remblai, doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
 - ou en retrait.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - en retrait.
- Lorsqu'elles ne sont pas situées sur une limite séparative, les constructions doivent être



implantées avec un retrait :

- d'au moins 6 mètres dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait le long des axes du remblai,
- d'au moins 3 mètres au delà de cette bande et le long des autres axes.

7.1.4. Dispositions applicables dans le secteur UAd

- Les constructions peuvent être implantées :
 - en retrait,
 - ou sur une ou plusieurs limites, dans les cas suivants :
 - Lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative. Dans ce cas, $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être accolés à la construction existante ;
 - ou, lorsque la hauteur de la nouvelle construction est limitée à 3.50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère sur la largeur de la marge de retrait.
- Lorsqu'elles ne sont pas situées en limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres.

7.1.5. En outre, dispositions applicables dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAe, y compris dans les parties indicées « SPR1 » et « SPR2 »

- Dans le cadre de mises aux normes des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce, les ouvrages techniques (cages d'escaliers, ascenseurs,...) peuvent être implantés dans les marges de retrait dans le prolongement du bâtiment existant.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres.

7.3. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone et sur toutes les limites séparatives

- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction existante (au point d'égout et point de faitage ou acrotère), sont implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante,
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.
- Les constructions annexes à la construction principale et dont la hauteur est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère, peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans les marges de retrait, à condition :



- de ne supprimer ou de ne mettre en péril aucun élément de paysage (arbre de haute tige, haie arbustive,...),
 - Et de faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, en cohérence avec l'architecture de la construction principale, et permettant son intégration paysagère.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres (hors piscine).
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions applicables dans les secteurs UAa et UAc y compris dans les parties indicées « SPR1 » et « SPR2 »

9.1.1. Secteur UAa : terrains dont une façade au moins est située sur les avenues de Lattre, Clémenceau, Lajarrige et la place des Palmiers :

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 100% dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait,
 - et 35% du terrain résiduel
 - sans pouvoir excéder 75 % du terrain au total.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ni pour le secteur de l'OAP du Centre d'affaires (cf. périmètre pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation).



9.1.2. Secteur UAc : Terrains dont une façade au moins est située sur les axes du remblai :

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 90 %.
 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

9.1.3. Terrains dont l'ensemble des façades est situé sur d'autres voies

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 45%
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

9.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb y compris dans les parties indicées « SPR1 »

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.3. Dispositions applicables dans le secteur UAa

- L'emprise au sol maximum des constructions destinées à l'habitation, est fixée à :
 - 45%
- L'emprise au sol maximum des constructions comprenant du commerce, du bureau, de l'artisanat ou de l'hébergement hôtelier, est fixée à :
 - 60 %
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

9.4. Dispositions applicables dans le secteur UAe

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 100% dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait,
 - et 35% du terrain résiduel
 - sans pouvoir excéder 75 % du terrain au total.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NB : les secteurs UAb et UAc sont intégralement situés en SPR et ne sont pas soumis aux présentes dispositions à l'exception des dispositions relatives au PPRL

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian



de part et d'autre de la construction.

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 ou +60 dans la limite maximum de 1 m.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m

10.1. Dispositions applicables aux secteurs indicés SPR1 et SPR2

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

10.2. Dispositions applicables dans les secteurs UAe et UAa, à l'exception des parties indicées SPR1 et SPR2

10.2.1. Dispositions applicables dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait

- **Dans tout le secteur UAe et, pour le secteur UAa, : le long des avenues de Lattre ou Clémenceau,** la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 13 mètres à l'égout
 - et 5 niveaux (R+3+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 16 mètres à l'acrotère
 - et 5 niveaux (R+3+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
- **Le long des autres voies,** la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 13 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux, R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.2.2. Dispositions applicables au delà de la bande de 15 mètres

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :



- Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
- Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux, R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.

10.3.3. Terrains situés à l'angle de deux voies

- Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies soumises à des règles différentes, sur une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de retrait de la voie sur laquelle la hauteur la plus importante est autorisée, la règle applicable est celle permettant la hauteur la plus élevée.

10.3.4. Terrains dans le secteur OAP Centre d'Affaires

- La hauteur maximale est fixée à 16 m sous condition de réalisation du dernier étage avec un attique pour le dernier niveau.

10.3. Dispositions applicables dans le secteur UAd

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux, R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.

10.4. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation*



du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

NB : Les dispositions relatives au matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL. Cette disposition prévaut également sur le règlement du SPR.

11.1. Dispositions applicables aux secteurs indicés SPR1 et SPR2

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.
- Par exception en zone UAc, la disposition suivante a vocation à prévaloir sur le règlement du SPR :
 - Des dispositifs de fermeture de balcons peuvent être exceptionnellement autorisés sous réserve qu'ils soient constitués d'éléments en verre transparents jointifs sans armature.

11.2. Dispositions applicables dans les secteurs UAa, UAe et UAd, à l'exception des parties indicées SPR1 et SPR2

NB : les secteurs UAb et UAc sont intégralement situés en SPR et ne sont pas soumis aux présentes dispositions sauf cas particulier ci dessus pour les balcons en zone UAc.

11.2.1. Dispositions générales applicables à tous les projets

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Lorsque la construction est implantée en mitoyenneté d'une construction d'une hauteur différente, alors le raccordement avec le volume existant devra être conçu de manière à harmoniser au mieux les deux volumes.
- Le parti architectural pourra être d'inspiration traditionnelle ou résolument contemporain.
- Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Ouvertures :
 - Les fenêtres des façades doivent présenter une unité d'aspect et de proportion.
 - En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.
- Toitures :
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, frontons, croupes et débords de toit.



- Les matériaux recommandés sont :
 - l'ardoise, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre ou produit verrier,
 - l'ardoise pour le secteur UAd d'Escoublac,
 - en cas d'extension, tout matériau en harmonie avec la construction existante.
- Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes
- Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour la mise en œuvre des conditions édictées dans les zones du PPRL pour la création ou l'adaptation d'espaces refuges.

- Balcons et bow-windows:
 - La saillie des balcons et bow-windows sur la voie publique ou privée ne peut excéder :
 - 1,20 mètres lorsqu'ils sont situés à moins de 4 mètres de hauteur sur voie,
 - 1,50 mètres lorsqu'ils sont situés à 4 mètres de hauteur ou plus sur voie ou lorsqu'ils sont réalisés dans la marge de recul.
 - Les bow-windows doivent :
 - s'intégrer au caractère du bâtiment,
 - et ne pas excéder, à chaque niveau,
 - la moitié de la longueur de la façade du bâtiment pour les terrains présentant une longueur de façade inférieure ou égale à 10 m ;
 - ou le tiers de la longueur de la façade du bâtiment pour les terrains présentant une longueur de façade supérieure à 10 m.
 - Les nouveaux balcons, lorsqu'ils créent des vues directes sur les fonds voisins, doivent intégrer un pare-vue, qui fera partie intégrante de l'architecture du balcon ou du volume de la construction à laquelle il se rattache.
 - Dans le secteur UAa,
 - lorsque cela est possible, les balcons doivent être alignés sur les balcons voisins,
 - et la fermeture des balcons, par quelque dispositif que ce soit, est interdite.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien



s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.

11.2.2. Dispositions applicables en outre aux extensions et transformations d'une construction existante

- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
- Toutes les modifications apportées aux bâtiments doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.

11.2.3. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
 - La hauteur des clôtures au nu extérieur est limitée à 1,60 mètres, hors, le cas échéant, la hauteur du mur de soutènement indispensable pour le maintien du terrain naturel.
 - Elles doivent être non opaques, à claire-voie ou ajourées et si elles sont doublées d'éléments végétaux, les essences devront être typiquement maritimes.
 - Les matériaux suivants sont interdits :
 - matériaux bruts : parpaings, briques, béton ou ciment brut, ...
 - bardages, brandes de bruyère
 - Les clôtures peuvent comprendre un soubassement,
 - d'une hauteur maximale de 0,40 m au nu extérieur, sans pouvoir constituer plus de 40 % de la hauteur totale de la clôture,
 - et dont le traitement (couleurs, matériaux, ornementation, le cas échéant) doit être en cohérence avec celui de la façade de la construction principale édifiée sur le terrain.
- Clôtures en limite séparative :
 - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - 1,60 mètres à l'avant de la construction principale,
 - puis 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.



- Pour des motifs de sécurité, la hauteur maximale peut être rapportée à 1,20 m.
- Elles doivent être constituées par des haies végétales seules, dont les essences sont typiquement maritimes, adossées ou non à un grillage **et/ou** des clôtures pleines sauf à moins de 10 m de l'intersection de voies ou les dispositions sur rue s'appliquent
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 m.

11.2.4. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions, à l'exception du secteur UAb****

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher, une construction de 110 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 70 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 200 m² surface plancher, **sauf en secteur UA**a**** où aucune règle n'est fixée.
- Elles devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce



- Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.
- Elles devront prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher
- Elles devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Dans le secteur UAb

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 70 m² de surface plancher.
- Les règles en cas d'extension, les règles du calcul du nombre de places exigées et les règles de dimensions minimales sont les mêmes qu'à l'article 12.1

12.3. Stationnement des vélos et deux roues motorisés

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², il devra être prévu :
 - un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des vélos,
 - et un nombre de places de stationnement destinées au stationnement des deux roues motorisés correspondant à 20% du nombre de places de stationnement exigé pour les voitures, avec un minimum de 1 place.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Dispositions applicables aux secteurs indicés SPR1 et SPR2

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

13.3. Dispositions applicables dans la zone UA, à l'exception des secteurs indicés SPR1 et SPR2

13.3.1. Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets équivalents.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- 30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m². **Cette règle ne s'applique pas au secteur**



couvert par l'OAP Centre d'affaires (déjà totalement artificialisée).

- Les opérations comportant la création de plus de 1000 m² de surface plancher doivent comprendre des espaces verts communs, qui peuvent prendre la forme de jardins partagés en cas de logements collectifs, d'une superficie au moins égale à 5% du terrain objet de l'opération.
- Les plantations doivent être caractéristiques de la végétation dunaire : résineux (de préférence de haute tige : pins maritimes, pins insignis, pins sylvestre, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus) ou persistants.
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

13.3.2. Aires de stationnement

- **60 % au moins dans le secteur UAa et UAe, et 100 % dans le secteur UAd** des espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés ou semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone principalement pavillonnaire, qui comprend quatre secteurs :

- *Le secteur UBa, correspondant aux secteurs dont la densité et l'emprise au sol sont moyennes, situés notamment au Guézy, à Escoublac, et dans le quartier Beslon Floraliés,*
 - *UBa SPR1 , qui correspond aux parties du secteur UBa situées dans le secteur 1 du SPR, « la pinède » ;*
- *Le secteur UBb dont les règles sont identiques à celles du secteur UBa mais dont la vocation est mixte activités / habitat*
 - *UBb SPR1 , qui correspond aux parties du secteur UBb situées dans le secteur 1 du SPR, « la pinède » ;*
- *Le secteur UBc, souvent en limite de zones rurales, correspond à des secteurs pavillonnaires peu denses, sur des parcelles d'assez grande taille,*
- *Le secteur UBd, correspond à une zone pavillonnaire peu dense, sur le coteau de Tréméac,*

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- La démolition des constructions protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiées par une étoile au plan de zonage.
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles impactent un élément significatif du patrimoine végétal,
 - les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
 - et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les assèchements, drainages et mises en eau.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;



- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Dans toutes les zones du PPRL, Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL
- Les opérations réalisées sous le régime de ZAC, permis d'aménager ou permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.



- et, **dans les secteurs UBa, UBc et UBd**, que leur surface plancher n'excède pas :
 - 500 m² pour les constructions destinées au commerce,
 - et 100 m² pour les constructions destinées à l'artisanat.
- Les châssis et serres, à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m ;
 - et que leur emprise au sol n'excède pas 5 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone, ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.),
 - et de ne pas créer une surépaisseur supérieure à 0,80 mètre.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rive le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des



constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- A l'exception des opérations de reconstruction, d'extension ou de création d'annexes, ces voies doivent de plus avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m lorsqu'elles sont à double sens et de 3,5 m pour les voies en sens unique et les impasses.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface plancher, elles doivent en outre prévoir :
 - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos (piste ou bande cyclable),
 - et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :



- 5 mètres,
- ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
- et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines



- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :



- faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
- et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des voies de desserte internes des opérations.
 - Et, dans les secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1, dans une bande de constructibilité de 20 mètres à compter de la marge de retrait, sauf pour les piscines et terrasses.
 - lorsque une construction existante est implantée au-delà d'une distance de 5 m de la voie, le calcul de la bande de constructibilité de 20 m se fera à compter de la façade du bâti existant.

6.2. Dispositions particulières

- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
 - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :



- Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
- Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Dans les secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1, les constructions annexes à une construction destinée à l'habitation, tels les garages, doivent être implantés :
 - dans le respect des dispositions précédentes,
 - ou, à l'alignement ou au-delà de la bande constructible, à l'arrière de la construction principale **dès lors qu'aucun arbre de haute tige n'est supprimé**

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au code de l'urbanisme, l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de « tout point du bâtiment ». Toutefois, dans les secteurs UBa et UBb indicés SPR, le débord de toit n'est pas pris en compte afin de préserver la qualité de l'architecture balnéaire lorsqu'elle comporte une toiture à pentes ».

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.

7.1.1. Dispositions générales



- Dans les secteurs UBa, UBa SPR1, UBb, et UBb SPR1, les constructions peuvent être implantées :
 - en retrait
 - ou sur une ou plusieurs limites latérales.
- Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être implantées :
 - en retrait
 - ou sur une limite latérale maximum.
- Dans le secteur UBd, les constructions doivent être implantées :
 - en retrait des limites séparatives latérales.

7.1.2. Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales

- Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative latérale, alors les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative, alors $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être accolés à la construction existante ;
 - Lorsqu'elle ne s'accroche pas à une construction voisine :
 - la hauteur de la nouvelle construction est limitée à 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère sur la largeur de la marge de retrait,
 - et le linéaire implanté en limite est limité à 10 mètres.

7.1.3. Calcul du retrait

- Lorsqu'elles ne sont pas situées sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative latérale.

7.1.4. Dispositions particulières

- Dans le cadre de mises aux normes des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce, les ouvrages techniques (cages d'escaliers, ascenseurs,...) peuvent être implantés dans les marges de retrait dans le prolongement du bâtiment existant.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

- A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

7.3. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone et sur toutes les limites séparatives

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions,



dans la limite de la hauteur de la construction existante (au point d'égout et au point de faitage ou d'acrotère), sont implantées :

- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans le prolongement latéral de la construction existante,
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.
- Les constructions annexes dont la hauteur est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère, peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans les marges de retrait, à condition :
 - de ne supprimer ou de ne mettre en péril aucun élément de paysage (arbre de haute tige, haie arbustive,...),
 - Et de faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, en cohérence avec l'architecture de la construction principale, et permettant son intégration paysagère.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance d'au moins 6 mètres (hors piscine).
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions applicables dans les secteurs UBa, UBb et UBc

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %,
 - dont, pour les constructions annexes : 5%
- En zone UBb, l'emprise au sol des constructions comprenant du bureau ou du commerce ne peut excéder 50%.

9.2. Dispositions applicables dans les secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %,
 - dont, pour les constructions annexes : 5%
- En zone UBb, l'emprise au sol des constructions comprenant du bureau ou du commerce ne peut excéder 50%.

9.3. Dispositions applicables dans le secteur UBd

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %,
 - dont, pour les constructions annexes : 5%

9.4. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone UB

- L'emprise au sol des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 40%.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 cm ou +60 cm dans la limite maximum de 1 m.
- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.

10.1. Dispositions applicables dans les secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR à l'exception des dispositions relatives au PPRL ci dessus..



10.2. Dispositions applicables dans les secteurs UBa, UBb, et UBc

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux, R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 9 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.3. Dispositions applicables dans le secteur UBd

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 3,50 mètres à l'égout
 - et 2 niveaux (R+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 6,50 mètres à l'acrotère



- et 2 niveaux (R+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.4. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1

- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

NB : *Les dispositions relatives au matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL. Cette disposition prévaut également sur le règlement du SPR.*



11.1. Dispositions applicables aux secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

11.2. Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception des secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1

11.2.1. Dispositions générales applicables à tous les projets

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Le parti architectural pourra être d'inspiration traditionnelle ou résolument contemporain.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
 - Les façades ne doivent pas être composées de plus de deux couleurs dominantes différentes.
- Menuiseries :
 - Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
 - En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.
- Toitures :
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, frontons, croupes et débords de toit.
 - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre, produit verrier, ou en cas d'extension, tout matériau en harmonie avec la construction existante.
 - Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes



- Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- Balcons et terrasses :
 - Les nouveaux balcons, d'une profondeur de 2 mètres maximum, doivent s'inspirer des dessins caractérisant l'architecture balnéaire. S'ils créent des vues directes sur les fonds voisins, ils doivent intégrer un pare-vue, qui fera partie intégrante de l'architecture du balcon ou du volume de la construction à laquelle il se rattache.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.

11.2.2. Dispositions applicables en outre aux extensions et transformations d'une construction existante

- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.
- Toutes les modifications apportées aux bâtiments doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Balcons :
 - Dans le cas de villas jumelées, les modifications sont faites à l'identique sur les balcons des deux constructions.

11.2.3. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
 - La hauteur des clôtures au nu extérieur est limitée à 1,60 mètres.



- Elles doivent être non opaques, à claire-voie ou ajourées et si elles sont doublées d'éléments végétaux, les essences devront être typiquement maritimes.
- Les matériaux suivants sont interdits :
 - matériaux bruts : parpaings, briques, béton ou ciment brut, ...
 - bardages, brandes de bruyère
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement,
 - d'une hauteur maximale de 0,40 m au nu extérieur sans pouvoir constituer plus de 40 % de la hauteur totale de la clôture,
 - et dont le traitement (couleurs, matériaux, ornementation, le cas échéant) doit être en cohérence avec celui de la façade de la construction principale édifiée sur le terrain.
- Clôtures en limite séparative :
 - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - 1,60 mètres à l'avant de la construction principale,
 - puis 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.
 - Pour des motifs de sécurité, la hauteur maximale peut être rapportée à 1,20 m.
 - Elles doivent être constituées par des haies végétales seules, dont les essences sont typiquement maritimes, adossées ou non à un grillage **et/ou** des clôtures pleines sauf à moins de 10 m de l'intersection de voies ou les dispositions sur rue s'appliquent
 - Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 m.

11.2.4. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension



entraîne la création de nouveaux logements.

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 80 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher,
- et 2 places minimum par logement pour les constructions relevant d'un Permis de Construire Maison Individuelle.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

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



- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher destinée à l'habitation est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions applicables dans toute la zone UB

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Dispositions applicables aux secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1

- 65 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m². En cas de division, ce ratio devra être maintenu également pour le terrain d'origine (avant division).
- Les autres dispositions applicables ne réglementant pas l'espace de pleine terre sont celles énoncées au règlement du SPR.

13.3. Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception des secteurs UBa SPR1 et UBb SPR1

13.3.1. Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets équivalents.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les opérations comportant la création de plus de 1000 m² surface plancher doivent comprendre des espaces verts communs, qui peuvent prendre la forme de jardins partagés en cas de logements collectifs, d'une superficie au moins égale à 5% du terrain objet de l'opération.
- 65 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques



(exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

13.3.2. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés sur toute leur surface.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat collectif assez récents, et implantés en cœur de terrains. Elle a une vocation principalement résidentielle mais peut également comprendre des équipements et commerces de proximité, ainsi que de petits bureaux.

Une partie est située dans le périmètre du SPR : il est indiqué « SPR 1 ».

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.



ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL
- Les opérations réalisées sous le régime de ZAC, permis d'aménager ou permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - et qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
- Les châssis et serres, à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m ;
 - et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.



- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface plancher, elles doivent en outre prévoir :



- les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos (piste ou bande cyclable),
- et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

Rappel :

- Dans les secteurs indicés « SPR1 », sont applicables en outre les dispositions issues du règlement du SPR.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être



réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :



- Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
- Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

6.2. Dispositions particulières

- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.



- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Pour toutes les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.

7.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

7.2. Dispositions particulières

- Pour toutes les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante.
- Les constructions annexes dont la hauteur est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère,



peuvent être implantées :

- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans les marges de retrait, à condition :
 - de ne supprimer ou de ne mettre en péril aucun élément de paysage (arbre de haute tige, haie arbustive,...),
 - Et de faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, en cohérence avec l'architecture de la construction principale, et permettant son intégration paysagère.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (hors piscine).
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 ou +60 dans la limite maximum de 1 m.



- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions est de :
 - la hauteur des constructions existantes sur le terrain,
 - ou, pour les terrains nus, de :
 - Pour les toitures en pente : 15 mètres à l'égout et 6 niveaux (R+4+combles)
 - Pour les toitures terrasse : 18 mètres à l'acrotère et 6 niveaux R+4+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) peut excéder de 2 mètres la hauteur des constructions existantes, que ce soit pour des mises aux normes pour ces constructions ou pour les nouvelles constructions.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

NB : *Les dispositions relatives au matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL. Cette disposition prévaut également sur le règlement du SPR.*

11.1. Dispositions applicables dans le secteur indicé « SPR 1 »

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

11.2. Dispositions générales, hors secteur indicé « SPR 1 »

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.



- Toutes les modifications apportées aux bâtiments doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
 - Les façades ne doivent pas être composées de plus de deux couleurs différentes.
- Toitures :
 - En cas d'extension ou de nouvelle construction sur un terrain comportant déjà des constructions, les matériaux doivent être en harmonie avec la construction existante.
 - Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, frontons, croupes et débords de toit.
- Balcons :
 - Les nouveaux balcons, lorsqu'ils créent des vues directes sur les fonds voisins, doivent intégrer un pare-vue, qui fera partie intégrante de l'architecture du balcon ou du volume de la construction à laquelle il se rattache.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.

11.3. Dispositions applicables aux clôtures, hors secteur indicé « SPR 1 »

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Elles doivent être constituées par :
 - Des haies végétales seules dont les essences sont typiquement maritimes,
 - Ou un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies végétales, dont les essences sont typiquement maritimes ;
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 m.

11.4. Éléments techniques, hors secteur indicé « SPR 1 »

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être



perceptibles depuis la rue.

- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 70 m² de surface plancher, une construction de 80 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume de la construction ou en sous-sol.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 70 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées au bureau



- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher destinée à l'habitation est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions applicables dans toute la zone UC

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Dispositions applicables dans les secteurs indicés « SPR 1 »

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

13.3. Dispositions applicables à la zone UC, à l'exception du secteur UC SPR1

13.3.1. Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets équivalents.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les opérations de plus de 1000 m² de surface plancher doivent comprendre des espaces verts communs, qui peuvent prendre la forme de jardins partagés en cas de logements collectifs, d'une superficie au moins égale à 5% du terrain objet de l'opération.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.



13.3.2. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés sur toute leur surface.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

La zone UD comprend trois secteurs :

- *le secteur UD SPR1, qui correspond au secteur 1 du SPR, « la pinède » ;*
- *le secteur UD SPR2, pour les quelques parcelles situées dans le secteur 2 du SPR ;*
- *le secteur UD SPR3, correspondant à un secteur présentant un enjeu d'intérêt général et de valorisation touristique de la station, situé dans le secteur 3 du SPR.*

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres.



ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL
- Les opérations réalisées sous le régime de ZAC, permis d'aménager ou permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition :
 - que leur surface plancher n'excède pas 100 m²,
 - et que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations, au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
- Les constructions destinées au bureau et celles destinées au commerce, à condition :
 - que la surface plancher affectée à chaque bâtiment n'excède pas 300 m²,
 - et que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - et qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone, ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.),
 - et de ne pas créer une surépaisseur supérieure à 0,80 mètre.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux



exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.

- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- A l'exception des opérations de reconstruction, d'extension ou de création d'annexes, ces voies doivent de plus avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m lorsqu'elles sont à double sens et de 3,5 m pour les voies en sens unique et les impasses.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :



- d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface plancher, elles doivent en outre prévoir :
 - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos (piste ou bande cyclable),
 - et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
 - Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

Rappel :

- Dans les secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3, sont applicables en outre les dispositions issues du règlement du SPR.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux



normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets



Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Dispositions applicables à la zone UD, à l'exception des secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement à l'exception des voies de desserte



internes des opérations.

6.2. Dispositions applicables aux secteurs UD SPR1 et UD SPR2

- Les constructions doivent être implantées :
 - Avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des voies de desserte internes des opérations.
 - Et dans une bande de constructibilité de 20 mètres à compter de la limite de la marge de retrait, sauf pour les piscines et terrasses.
 - lorsque une construction existante est implantée au-delà d'une distance de 4 m de la voie, le calcul de la bande de constructibilité de 20 m se fera à compter de la façade du bâti existant.
 - En cas de démolition/reconstruction, il est possible de déroger à l'implantation dans le bande de constructibilité de 20 mètres si l'implantation proposée s'appuie sur l'emprise démolie située hors de cette bande de constructibilité et que cette implantation permet de protéger des arbres de qualité correspondant aux essences caractéristiques visées dans l'annexe concernant les plantations.

6.3. Dispositions applicables au secteur UD SPR3

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.

6.4. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone

- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
 - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions peuvent être implantées :



- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions annexes à une construction destinée à l'habitation, tels les garages, doivent être implantés :
 - avec un retrait au moins égal à celui de la construction principale,
 - ou à l'alignement à l'avant de la construction, ou au-delà de la bande constructible, à l'arrière de la construction principale, **dès lors qu'aucun arbre de haute tige n'est supprimé.**
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au code de l'urbanisme, l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de « tout point du bâtiment ». Toutefois, dans l'ensemble de la zone y compris le secteur SPR, le débord de toit n'est pas pris en compte afin de préserver la qualité de l'architecture balnéaire lorsqu'elle comporte une toiture à pentes ».

7.1. Dispositions applicables dans la zone UD et ses secteurs UD SPR1 et UD SPR2

7.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.

- Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Cependant, les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites maximum, suivant les prescriptions suivantes :
 - Lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative, alors $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être



accolés à la construction existante ;

- Lorsqu'elle ne s'accroche pas à une construction voisine :
 - la hauteur de la nouvelle construction est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère sur la largeur de la marge de retrait,
 - et le linéaire implanté en limite est limité à 10 mètres.
- Lorsqu'elles ne sont pas situées sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative latérale.
- Dans le cadre de mises aux normes des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce, les ouvrages techniques (cages d'escaliers, ascenseurs, ...) peuvent être implantées dans les marges de retrait dans le prolongement du bâtiment existant.

7.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

- A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

7.1.3. Dispositions particulières applicables sur toutes les limites séparatives

- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction existante (au point d'égout et au point de faitage ou d'acrotère), sont implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante,
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.
- Les constructions annexes à la construction principale et dont la hauteur est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère, peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans les marges de retrait, à condition :
 - de ne supprimer ou de ne mettre en péril aucun élément de paysage (arbre de haute tige, haie arbustive,...),
 - Et de faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, en cohérence avec l'architecture de la construction principale, et permettant son intégration paysagère.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,



- Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

7.2. Dispositions applicables dans le secteur UD SPR3

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance d'au moins 6 mètres (hors piscine).
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions applicables dans la zone UD et ses secteurs UD SPR1 et UD SPR2

- L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, au bureau ou au commerce ne peut excéder :
 - 35%,
 - dont, pour les constructions annexes : 5% ou 30 m².
- L'emprise au sol des constructions comprenant de l'hébergement hôtelier ne peut excéder :
 - Pour les nouvelles constructions : 50 %
 - Pour les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU : 70%
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

9.2. Dispositions applicables dans le secteur UD SPR3

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - 60 %.



ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 ou +60 dans la limite maximum de 1 m.
- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.
- Dans le cadre d'une mise aux normes ou d'une amélioration importante d'un équipement ou structure d'intérêt collectif, pour l'amélioration de la sécurité ou de l'accessibilité, les extensions pourront déroger aux règles suivantes dans la limite de la hauteur de la construction existante.

10.1. Dispositions applicables dans les secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR à l'exception des dispositions relatives au PPRL ci dessus..

10.2. Dispositions générales applicables dans la zone UD, à l'exception des secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux, R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.3. Dispositions particulières applicables dans la zone UD, à l'exception des secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3

- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier, hors éléments techniques de superstructure, est de :



- 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

NB : *Les dispositions relatives au matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL. Cette disposition prévaut également sur le règlement du SPR.*

11.1. Dispositions applicables aux secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

11.2. Dispositions applicables à la zone UD, à l'exception des secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3

11.2.1. Dispositions générales applicables à tous les projets

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Le parti architectural doit être d'inspiration traditionnelle ou résolument contemporain. Dans tous les cas, il doit s'inspirer de l'architecture balnéaire, en jouant notamment sur les éléments suivants :
 - Toitures :
 - Traitement complexe de différents volumes de toiture
 - Soins particuliers apportés aux débords de toiture
 - Façade :
 - Soins particuliers apportés aux détails architecturaux
 - Ornementation de façade soignée
 - Renforcement des soubassements et des niveaux par des corniches.



- Utilisation de la couleur, par exemple utilisation de deux couleurs
- Est préconisé l'utilisation d'éléments tels que :
 - Bow-windows surmontés de balcons,
 - Vérandas ouvragées, ouvertes ou fermées
 - Loggias
 - Pergolas
- Façades :
 - En cas d'utilisation du bois, celui-ci doit être peint. L'utilisation de deux couleurs est conseillée : rouge/blanc-crème, vert/blanc-crème, bleu/blanc-crème.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Menuiseries :
 - Les menuiseries en bois doivent être peintes, de préférence d'une seule et même couleur, en tenant compte de la coloration de la villa. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
 - En cas de volet roulant, le caisson doit être :
 - Soit intérieur,
 - Soit extérieur, recouvert par un lambrequin ouvragé, ou reprenant la logique des détails du bow-window, le cas échéant.
- Toitures :
 - Un soin particulier doit être apporté aux lucarnes frontons, croupes et débords de toit.
 - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre ou produit verrier ou en cas d'extension, tout matériau en harmonie avec la construction existante.
 - Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - d'avoir des dimensions inférieures ou égales à 1 m² ;
 - de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance



équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes

- Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- Balcons et terrasses :
 - Les nouveaux balcons, d'une profondeur de 2 mètres maximum, doivent s'inspirer des dessins caractérisant l'architecture balnéaire. S'ils créent des vues directes sur les fonds voisins, ils doivent intégrer un pare-vue, qui fera partie intégrante de l'architecture du balcon ou du volume de la construction à laquelle il se rattache.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

11.2.2. Dispositions applicables en outre aux extensions et transformations d'une construction existante

- Toutes les modifications apportées aux bâtiments doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.
- Les détails doivent être inspirés des dessins caractérisant l'architecture balnéaire. Les motifs décoratifs sculptés et les moulures doivent être conservés.
- Menuiseries :
 - Le dessin d'origine - en particulier les traverses impostes ou petits bois - des menuiseries existantes doit être conservé ou reconstitué. Les petits bois sont réalisés en applique et non incorporés entre deux vitrages.
 - En cas de remplacement, le matériau choisi devra être identique ou similaire à celui de la menuiserie initiale.
- Balcons :



- Les balcons existants sont conservés ou reconstitués à l'identique, sans simplification de dessin.
- Dans le cas de villas jumelées, les modifications sont faites à l'identique sur les balcons des deux constructions.
- Toitures :
 - Les extensions doivent respecter le découpage des volumes de l'habitation existante.
- Façades :
 - Les matériaux choisis pour les extensions doivent être choisis de préférence parmi ceux composant la façade d'origine.

11.2.3. Dispositions applicables en outre aux constructions annexes

- Les constructions doivent être implantées de préférence avec un retrait identique à celui de la construction principale.
- Elles doivent s'inspirer de l'architecture des kiosques et pavillons de jardin.
- Leur volume et leurs ornements doivent s'inspirer de la construction principale.
- Les parements sont de préférence en bois, soulignés par une modénature de débord de toit.

11.2.4. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
 - Les couleurs et le style (motifs, hauteur, matériaux) de la clôture doivent être en harmonie avec celles de la façade.
 - La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètres.
 - Elles doivent être non opaques, à claire-voie ou ajourées et si elles sont doublées d'éléments végétaux, les essences devront être typiquement maritimes.
 - Les matériaux suivants sont interdits :
 - matériaux bruts : parpaings, briques, béton ou ciment brut, ...
 - bardages, brandes de bruyère
 - Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 m, dont le traitement (couleurs, matériaux, ornementation, le cas échéant) doit être en cohérence avec celui de la façade de la construction principale édifiée sur le terrain.
- Clôtures en limite séparative :
 - Elles doivent être constituées par des haies végétales seules, dont les essences sont



typiquement maritimes, adossées ou non à un grillage **et/ou** des clôtures pleines sauf à moins de 10 m de l'intersection de voies ou les dispositions sur rue s'appliquent

- La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - 1,60 mètres à l'avant de la construction principale,
 - puis 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.
- Portails et portillons
 - Les portails et portillons doivent reprendre la logique de décoration de la construction principale.
 - Ils doivent avoir de préférence un aspect bois et avoir une hauteur identique à celle de la clôture.

11.2.5. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 80 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.



- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher
- et 2 places par logement, dont une au moins est couverte, pour les constructions relevant d'un Permis de Construire Maison Individuelle.
- *Dans le secteur UD SPRI* : Dans le cadre d'une impossibilité avérée et justifiée, la création de stationnements couverts ou non pourra être exonérée si la présence de composantes naturelles (arbres) ou la topographie fortement marquée par la présence de la dune ne le permet pas.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher
- Elles devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.
- Elles devront prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher
- Elles devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher destinée à l'habitation est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions applicables dans toute la zone UD



- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Dispositions applicables aux secteurs UD SPR1 et UD SPR2

- 65 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m². En cas de division, ce ratio devra être maintenu également pour le terrain d'origine (avant division).
- Les autres dispositions applicables ne réglementant pas l'espace de pleine terre sont celles énoncées au règlement du SPR.

13.3. Dispositions applicables au secteur UD SPR3

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

13.4. Dispositions applicables à la zone UD, à l'exception des secteurs UD SPR1, UD SPR2 et UD SPR3

13.4.1. Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets équivalents.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les opérations comportant la création de plus de 1000 m² de surface plancher doivent comprendre des espaces verts communs, qui peuvent prendre la forme de jardins partagés en cas de logements collectifs, d'une superficie au moins égale à 5% du terrain objet de l'opération.
- 65 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 80 m².
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.
- Les plantations doivent être caractéristiques de la végétation dunaire : résineux (de préférence de haute tige : pins maritimes, pins insignis, pins sylvestre, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus) ou persistants.
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées de préférence de troènes, fusains, escallonia, éléagnus. L'usage unique de lauriers ou thuyas est proscrit.

13.4.2. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés





sur toute leur surface.

- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux cimetières existants, au nord de la voie ferrée, au sein du tissu urbain, et dans le bourg d'Escoublac.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
 - De ceux admis sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au cimetière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.



- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer



ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :



- Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
- Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :



- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.
- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction existante (au point d'égout et au point de faitage ou d'acrotère), sont implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante,
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 5 mètres à l'acrotère.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Disposition générale

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Les clôtures doivent être composées :
 - d'un mur plein,
 - ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur totale maximale de l'ensemble est fixée à 1,80 m ;
 - ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur maximale est fixée à 1,80 m.



ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Plantations

- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.
- Les plantations doivent permettre la bonne insertion des constructions dans l'environnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UG

La zone UG correspond aux hameaux constitués, d'une taille relativement importante, mais dont l'extension, au sens de la loi Littoral, n'est pas possible.

Ne seront donc admises que les extensions des constructions existantes et les constructions en dents creuses, dans des proportions et sous des conditions très strictes définies par le présent règlement.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles impactent un élément significatif du patrimoine végétal,
 - les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
 - et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les assèchements, drainages et mises en eau.
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.



ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

2.1. Dispositions générales

- Les opérations réalisées sous le régime de ZAC, permis d'aménager ou permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions, à condition :
 - De ne pas constituer, par leur volume, leur hauteur ou leur implantation, une extension de l'urbanisation au sens de la Loi littoral.
 - Et de ne pas être réalisées, à l'exception des constructions annexes, dans les zones non aedificandi représentées au document graphique.

2.2. En outre, dispositions applicables à certaines catégories de constructions

- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - et qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
 - et que leur surface plancher n'excède pas :
 - 300 m² pour les constructions destinées au commerce.
- Les châssis et serres, à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m ;
 - et que leur emprise au sol n'excède pas 5 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)



ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace publique, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- A l'exception des opérations de reconstruction, d'extension ou de création d'annexes, ces voies doivent de plus avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m lorsqu'elles sont à double sens et de 3,5 m pour les voies en sens unique et les impasses.



3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface plancher, elles doivent en outre prévoir :
 - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos (piste ou bande cyclable),
 - et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer



ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées



aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de



l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

Rappel : les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme demeurent applicables à l'alignement des routes D 99 et D 213.

6.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres à l'exception des voies de desserte internes des opérations.

6.2. Dispositions particulières

- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée ci-avant doivent être implantées :
 - Avec un retrait identique à celui de la construction existante,
 - Ou avec un retrait d'au moins 5 mètres.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Disposition générale

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - Avec un retrait d'au moins 4 mètres.
- Aucune nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, ne peut être réalisée dans les zones non aedificandi représentées au document graphique.



7.2. Dispositions particulières

- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction existante (au point d'égout et au point de faitage ou d'acrotère), sont implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante,
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.
- Les constructions annexes à la construction principale et dont la hauteur est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère, peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans les marges de retrait, à condition :
 - de ne supprimer ou de ne mettre en péril aucun élément de paysage (arbre de haute tige, haie arbustive,...),
 - Et de faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, en cohérence avec l'architecture de la construction principale, et permettant son intégration paysagère.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance d'au moins 5 mètres (hors piscine).
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - 20%.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 4 mètres à l'égout ;
 - et 2 niveaux (R+combles)

10.2. Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 6 mètres à l'égout.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions applicables aux constructions

11.1.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Le parti architectural des nouvelles constructions pourra être d'inspiration traditionnelle ou



résolument contemporain.

11.1.2. Les extensions

- Toutes les modifications apportées aux bâtiments doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.

11.1.3. Façades

- Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à caractère rural, il est recommandé d'utiliser un enduit à la chaux aérienne, avec le cas échéant, des décors en lait de chaux sur enduit (soubassements, liserés colorés,...)
- La plus grande partie des façades (hors menuiseries) de la construction doit être de teinte claire, dans la limite de deux couleurs dominantes maximum.
- Pour les encadrements de pierre, il est recommandé d'utiliser des joints en chaux aérienne et sable.
- Pour les encadrements en granit, il est recommandé d'utiliser des joints du même matériau que la façade.

11.1.4. Menuiseries :

- Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
- En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.



11.1.5. Toitures :

- Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes frontons, croupes et débords de toit.
- Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la chaume, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre ou produit verrier, ou tout matériau en harmonie avec la construction existante.
- Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
- Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes
- Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.

11.1.6. Balcons et terrasses :

- Les nouveaux balcons doivent être d'une profondeur de 2 mètres maximum. S'ils créent des vues directes sur les fonds voisins, ils doivent intégrer un pare-vue, qui fera partie intégrante de l'architecture du balcon ou du volume de la construction à laquelle il se rattache.

11.1.7. Panneaux solaires et photovoltaïques

- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

11.1.8. Constructions annexes :

- Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ;
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



- Hauteur des clôtures
 - Sur rue, la hauteur des clôtures au nu extérieur est limitée à 1,60 mètres.
 - En limite séparative, la hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - 1,60 mètres entre l'alignement et la façade de la construction principale,
 - et 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.

11.3. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 60 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher,



- et 2 places minimum par logement pour les constructions relevant d'un Permis de Construire Maison Individuelle.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 100 m² surface plancher

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets équivalents.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- 70 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.



13.3. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés sur toute leur surface.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UGV

La zone UGV correspond à la zone destinée aux gens du voyage, au nord de la commune.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
 - De ceux admis sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les travaux d'entretien, de rénovation et de confortation des constructions existantes, et les créations de surface plancher ne modifiant pas le volume de la construction existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)
- Les nouvelles constructions et les extensions des constructions et installations existantes destinées aux gens du voyage, à condition :
 - que la surface plancher créée soit limitée à 50 m².

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.



- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace publique, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.



4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

4.3. Déchets

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.



- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.
- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
 - Avec un retrait identique à celui de la construction existante,



- Ou avec un retrait d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
 - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder, dans la limite des conditions définies à l'article 2 :
 - 20%.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- La hauteur totale des constructions est limitée à :
 - 3,50 mètres.



ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur totale maximale de l'ensemble est fixée à 1,80 m ;
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
- Les clôtures réalisées à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies, doivent être constituées de dispositifs non opaques.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages



- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Plantations

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion du projet dans l'environnement.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

La zone UI correspond aux secteurs dédiés aux activités économiques (zones artisanales du Beslon et des Floralties).

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.
- Les châssis et les serres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

2.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, à



condition :

- que leur présence soit compatible avec la proximité d'activités au regard des nuisances sonores générées ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (surveillance, gardiennage) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité ;
 - et que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface plancher.
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à condition :
 - d'être nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ou à une activité autorisée sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)
- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
 - que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit,...) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
 - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition :
 - qu'ils soient liés à une construction autorisée sur la zone.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux



exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 4 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 6,50 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.



- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface plancher, elles doivent en outre prévoir :
 - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos (piste ou bande cyclable),
 - et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 20% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres,
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. *Assainissement*

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de



ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),



- Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des voies à l'exception des voies de desserte internes des opérations.;
 - et 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 92.

6.2. Dispositions particulières

- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
 - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au



service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.

- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Pour toutes les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.

7.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions peuvent être implantées :
 - en retrait,
 - ou sur une limite séparative latérale maximum

7.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées :
 - en retrait.

7.1.3. Calcul du retrait

- Lorsqu'elles ne sont pas situées sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées



avec un retrait d'au moins 6 mètres.

7.3. Dispositions particulières

- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction existante (au point d'égout et au point de faitage ou d'acrotère), sont implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (hors piscine).
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 ou +60 dans la limite maximum de 1 m.



- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) peut excéder de 2 mètres la hauteur des constructions existantes, que ce soit pour des mises aux normes pour ces constructions ou pour les nouvelles constructions.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

NB : *Les dispositions relatives au matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL. Cette disposition prévaut également sur le règlement du SPR.*

11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que les matériaux réfléchissants, sont interdits.
 - Le choix des enduits, le cas échéant, doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- Toitures :
 - Les matériaux réfléchissants sont interdits.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures



- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Elles doivent être constituées par :
 - des haies végétales seules dont les essences sont typiquement maritimes,
 - Ou un dispositif à claire-voie, doublé de haies végétales, dont les essences sont typiquement maritimes ;
 - Des murs pleins ne sont autorisés qu'à la condition que l'activité sur le terrain ou sur un terrain voisin le justifie.
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

11.3. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 60 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume de la construction ou en sous-sol.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.



- Pour toute extension, nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées à l'industrie

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées à l'entrepôt

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 150 m² de surface plancher

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 70 m² de surface plancher.

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un emplacement d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets équivalents, et



doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.

- 10 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

13.3. Aires de stationnement

- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

La zone UL correspond aux campings existants présentant le caractère d'espaces urbanisés du fait de la présence d'un nombre important d'équipements pérennes et d'habitations légères de loisirs, qu'ils soient situés aux sein d'espaces urbanisés ou pas.

Elle comprend un secteur ULc, qui correspond aux campings situés au sein ou dans le prolongement de l'agglomération, et pouvant connaître des extensions ou densifications.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les changements de destination et aménagements sont interdits, à l'exception de ceux énoncés à l'article 2.
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles impactent un élément significatif du patrimoine végétal,
 - les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
 - et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les assèchements, drainages et mises en eau.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

2.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Le stationnement de caravanes ou campings-car, à condition :
 - qu'ils soient mobiles,
 - que sa durée n'excède pas 3 mois consécutifs,
 - que le stationnement ne constitue pas une extension de l'urbanisation, sauf dans la zone ULc qui est située en prolongement de l'agglomération
- Les extensions du volume des constructions et installations **existantes**, à la date d'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elle est liée à l'exploitation du



camping, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :

- que l'extension des constructions et installations soit limitée à 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Si aucune extension n'est réalisée sur des constructions existantes, une nouvelle construction ou installation, à condition :
 - que son emprise au sol n'excède pas 5 % de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU de l'ensemble des constructions et installations existantes sur la zone,
 - et qu'elle soit réalisée à moins de 20 mètres des constructions existantes.
- Les nouveaux aménagements, à condition :
 - qu'ils soient liés à l'exploitation du camping ou du parc résidentiel de loisir,
 - et soient réalisés dans le prolongement des aménagements existants.

2.2. Dispositions applicables en outre dans la zone ULc

- Les habitations légères de loisirs :
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Les autres constructions et installations, quelle que soit leur destination (loges de gardien, équipements communs, commerces, sport et loisirs), à condition :
 - qu'elles soient liées à l'exploitation du camping,
 - et que leur implantation soit prévue de sorte à limiter leur impact sur le paysage.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec les activités et constructions autorisées sur la zone, au regard des nuisances générées et du risque créé.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute



difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.

- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Elles doivent en outre prévoir :
 - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos,
 - et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :



- D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
- D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
- et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-



régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Un point de collecte collectif des déchets doit être prévu en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Ce point de collecte doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe,
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (hors piscine).
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs



ne peut excéder 50%.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur maximale des constructions, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs est de :
 - 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des installations sportives et de loisirs est de :
 - 9 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
 - La plus grande partie des façades (hors menuiseries) de la construction doit être de teinte claire, dans la limite de deux couleurs dominantes maximum.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.



- Elles doivent être constituées par :
 - Des haies végétales seules dont les essences sont typiquement maritimes,
 - Ou un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies végétales, dont les essences sont typiquement maritimes ;
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 m.

11.3. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) ne doit pas être visibles depuis l'espace public, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.
- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'aménagement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion du projet dans l'environnement.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- 50 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 150 m².



- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE US

La zone US correspond aux équipements existants à usage principalement sportif, situés au sein du tissu urbain.

Une partie de ces équipements est située en SPR : ils font l'objet du secteur US SPR1.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
 - De ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles impactent un élément significatif du patrimoine végétal,
 - les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
 - et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les assèchements, drainages et mises en eau.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectifs, notamment sportifs. La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (surveillance, gardiennage) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'équipement ;



- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.



3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

Rappel :

- Dans les secteurs indicés « SPR1 », sont applicables en outre les dispositions issues du règlement du SPR.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.



4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Pour les constructions et installations existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Pour les constructions et installations existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant,



les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction existante, sont implantées :

- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans le prolongement latéral de la construction existante
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 ou +60 dans la limite maximum de 1 m.

10.1. Dispositions applicables dans le secteur US SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR à l'exception des dispositions relatives au PPRL ci dessus.

10.2. Dispositions applicables dans le secteur US à l'exception su secteur US SPR1

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des gradins, dispositifs d'éclairage, et aux dispositifs techniques, n'est pas réglementée.



ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

NB : Les dispositions relatives au matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL. Cette disposition prévaut également sur le règlement du SPR.

11.1. Dispositions applicables dans le secteur US SPR 1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

11.2. Dispositions applicables dans la zone US, à l'exception du secteur US SPR1

11.2.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que les matériaux réfléchissants, sont interdits.
 - Le choix des enduits, le cas échéant, doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- Toitures :
 - Les matériaux réfléchissants sont interdits.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

11.2.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Les clôtures doivent être composées :
 - d'un mur plein,
 - ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur totale maximale de l'ensemble est fixée à 1,80 m ;
 - ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur maximale est fixée à



1,80 m.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions applicables dans toute la zone US

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Dispositions applicables au secteur US SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

13.3. Dispositions applicables à la zone US, à l'exception du secteur US SPR1

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion des constructions et installations dans l'environnement.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UV1

Cette zone aux abords de la place Victoire située au nord de l'avenue de Lattre, a une vocation mixte. Le règlement a pour objectif de permettre le renouvellement urbain de ce secteur.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.



- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et éviter les pollutions, nuisances et dangers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Voies nouvelles créées dans les groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
 - L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 6 mètres,



avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

- Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.
- Voies en impasse :
 - Elles doivent être aménagées de sorte à ce que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'ordures ménagères.
 - Elles ne doivent pas avoir une longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines



- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les aménagements devront prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte (à l'exception des points de collecte enterrés) doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte non enterrés, situés en limite de voirie, doivent :



- faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
- et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Disposition générale

- Le long de l'avenue Jean de Neyman et l'avenue de Lattre, les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait de 2 mètres maximum,
 - ou dans le prolongement d'une construction voisine existante,
 - en cas de retrait, la marge de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait d'au moins 4 mètres,
 - ou peuvent être à l'alignement si au moins une des constructions mitoyenne y est implantée.

6.2. Dispositions particulières

- Lorsqu'une implantation à l'alignement est obligatoire, des avancées de 0,80 mètres de profondeur maximum, telles que des terrasses, bow-windows ,etc. sont autorisées à partir d'une hauteur de 3 mètres au dessus du sol.
- Les annexes, ouvrages en sous-sol et les clôtures doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 5 mètres.



- Les ouvrages et installations techniques doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
 - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Disposition générale

7.1.1. Limites séparatives latérales

- Le long de l'avenue Jean de Neyman et l'avenue de Lattre, les constructions doivent être implantées :
 - sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait,
 - et sur une limite séparative latérale maximum au delà de la bande de 20 mètres.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - en retrait,
 - ou sur une limite séparative latérale,
 - dans ce cas, lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative, alors $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être accolés à la construction existante.
- Lorsqu'elles ne sont pas situées sur une limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative latérale.

7.1.2. Autres limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres.

7.2. Dispositions particulières

- Les annexes, ouvrages en sous-sol et les clôtures doivent être implantés :



- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 4 mètres.
- Les ouvrages et installations techniques doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres à l'égout doivent être implantées (hors piscine) :
 - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$).
 - La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est fixée à 75%.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 21,50 mètres au point le plus haut,
 - et 6 niveaux, R+3+1 attique en retrait d'au moins 2 mètres par aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation



+1 comble ou 1 attique supplémentaire ; Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

- avec une hauteur des sous-sols semi-enterrés de 1,50 mètres maximum au dessus du niveau du terrain naturel.
-

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, et l'harmonie des couleurs. L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- La localisation et les couleurs des antennes paraboliques devront être choisies de manière à favoriser au mieux leur intégration dans le paysage.
- Les constructions devront faire l'objet d'une composition urbaine et architecturale d'ensemble, dans un souci d'harmonisation des volumes bâtis et des espaces paysagers.

11.2. Volumes – façades

- L'ordonnancement des façades doit être rythmé et permettre des percées visuelles et/ou des différences ponctuelles de niveau.
- Une percée visuelle, au moins sur l'intérieur d'îlot, sera aménagée sur les façades Jean de Neyman et sur l'avenue des Ondines. Cette percée sera réalisée au-dessus du R+2.
- Une percée visuelle sera aménagée sur les façades Jean de Neyman et avenue du Capitaine Rochat. Cette percée sera réalisée au-dessus du volume du stationnement.
- En couverture, les bacs acier fibro-ciment sont interdits.
- De façon générale, les matériaux d'imitation sont interdits.
- Pour les façades, sont interdits :



- les bardages métalliques,
 - les revêtements de façade ne présentant pas suffisamment de durabilité (tels que les enduits grattés),
 - les matériaux d'imitation (telles que les fausses briques, fausses pierres ou faux bois).
- De façon générale, il sera recherché une authenticité dans les produits et leur utilisation.
 - Les installations techniques doivent être prévues à l'intérieur des volumes architecturaux.
 - La localisation et les couleurs des antennes paraboliques devront être choisies de manière à favoriser au mieux leur intégration dans le paysage.

11.3. Dalles de couvertures

- Les dalles de couverture de stationnement réalisées au niveau du sol seront paysagères avec soin.
- Les détails de construction tels que les relevés d'étanchéités seront parfaitement intégrés.
- La dalle de couverture des parcs de stationnement en superstructure sera aménagée en jardin d'agrément sur toute la surface.

11.4. Constructions annexes

- Les annexes seront réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec les constructions principales.

11.5. Clôtures

- Si des clôtures sont réalisées, elles seront composées de grilles urbaines avec portail ou portillon.
- Les grillages sont interdits.
- En cas d'implantation des bâtiments en retrait de l'espace public, la réalisation de clôtures est interdite. Cependant, des éléments de délimitation seront admis : des jardinières plantées de faible hauteur, des traitements de sol, des murets « bahuts » ; les ouvrages maçonnés, s'ils existent, n'excéderont pas 0,50 mètres de haut.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher, une construction de 160 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à



ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.

- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.
- Ce local peut être mutualisé entre plusieurs constructions au sein de l'opération.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres et plantations

- Les espaces libres non plantés et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les surfaces plantées et les surfaces minérales seront traitées avec soin.
- L'aménagement des espaces verts et des jardins participera à affirmer l'image de la « ville dans le pinède ». Les plantations seront réalisées en harmonie avec la palette végétale bauloise.
- Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.
- Les espaces libres seront plantés de pins à raison d'une unité pour 100 m² au minimum.
- Les essences doivent être choisies parmi la liste établie en annexe du présent règlement.

13.2. Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être plantées de pins à raison d'une unité pour 100 m² au minimum.
- Elles seront également plantées d'arbres et accompagnées de la création de massifs arbusifs.
- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts sur au moins 60% de leur superficie :
 - d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés ;
 - et d'arbres, sur une profondeur de 12 m³ pour les arbres de grand développement, et 9 m³ pour les arbres de moyen ou petit développement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE UV2

Cette zone est située au nord de la voie ferrée caractérisée par sa proximité avec la centralité que constitue l'espace intégrant pôle gare et place Victoire. Le règlement a pour objectifs d'organiser l'évolution de ce secteur en quartier mixte, activités et habitat, tout en favorisant la présence forte des activités tertiaires.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.
- Les châssis et les serres.
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et éviter les pollutions, nuisances et dangers.



- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'activités au regard des nuisances sonores générées ;
- Les opérations réalisées sous le régime de ZAC, permis d'aménager ou permis valant division, à condition :
 - que le projet prévoit au moins 30% de logements locatifs sociaux (au titre du volet résidentiel de l'opération), sous réserve de toute disposition contractuelle antérieure à la date de la modification du PLU , relative à la zone UV2.
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à condition :
 - d'être nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ou à une activité autorisée sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.



3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres sauf lorsque les activités impliquent des circulations camions auquel cas la largeur de chaussée est fixée à 6 m
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.3. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.



4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.4. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les aménagements devront prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte (à l'exception des points de collecte enterrés) doivent présenter les caractéristiques suivantes :



- avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
- être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte non enterrés, situés en limite de voirie, doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :
 - 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 92 ;
 - la moitié de leur hauteur ($L > H/2$), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

6.2. Dispositions particulières

- Pour toutes les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX



LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.2. Dispositions particulières

- Les ouvrages et installations techniques doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées (hors piscine) :
 - avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit.
 - La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Pour les opérations à vocation activités (dont hôtellerie) et pour les opérations mixtes intégrant une vocation activités à hauteur de 50% de l'emprise au sol ou 35% des surfaces « plancher », l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 70%.
- Pour les opérations ne rentrant pas dans ce cadre, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 40 %, dont, pour les constructions annexes : 5%
 - L'emprise au sol des constructions comprenant du bureau ne peut excéder 50%.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif



ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux
- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.

10.1. Entre l'avenue des Salines et la voie ferrée

- Pour les opérations à vocation activités et pour les opérations mixtes intégrant une vocation activités à hauteur de 50% de l'emprise au sol ou 35% des surfaces « plancher », la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 12 mètres.
- Pour les opérations ne rentrant pas dans ce cadre, la hauteur maximum des constructions est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.2. Entre l'avenue des Salines et l'avenue des Floralties

- Pour les opérations à vocation activités (dont hôtellerie) et pour les opérations mixtes intégrant une vocation activités à hauteur de 50% de l'emprise au sol ou 35% des surfaces « plancher », la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 10 mètres.
- Pour les opérations ne rentrant pas dans ce cadre, la hauteur maximum des constructions est de :



- Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
- Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.3. Dispositions particulières

- La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux n'est pas réglementée.
- Les dispositions applicables pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sont celles applicables pour les activités

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, et l'harmonie des couleurs. L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- La localisation et les couleurs des antennes paraboliques devront être choisies de manière à favoriser au mieux leur intégration dans le paysage.
- Les constructions devront faire l'objet d'une composition urbaine et architecturale d'ensemble, dans un souci d'harmonisation des volumes bâtis et des espaces paysagers.



11.2. Volumes – façades

- En couverture, les bacs acier fibro-ciment sont interdits.
- De façon générale, les matériaux d'imitation sont interdits.
- Pour les façades, sont interdits :
 - les bardages métalliques,
 - les revêtements de façade ne présentant pas suffisamment de durabilité (tels que les enduits grattés),
 - les matériaux d'imitation (telles que les fausses briques, fausses pierres ou faux bois).
- De façon générale, il sera recherché une authenticité dans les produits et leur utilisation.
- Les installations techniques doivent être prévues à l'intérieur des volumes architecturaux.

11.3. Dalles de couvertures

- Les dalles de couverture de stationnement seront paysagers avec soin.
- Les détails de construction tels que les relevés d'étanchéités seront parfaitement intégrés.

11.4. Constructions annexes

- Les annexes seront réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec les constructions principales.

11.5. Clôtures

- Si des clôtures sont réalisées, elles seront composées de grilles ou de talus paysagers.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 150 m² de surface plancher, une construction de 160 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.



- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 70 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 40 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- 1 place par tranche de 40 m² de surface plancher

Constructions destinées à l'artisanat

- Jusqu'à 200 m² de surface de plancher : 1 place ;
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.
- Ce local peut être mutualisé entre plusieurs constructions au sein de l'opération.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations doivent être réalisées le long des limites parcellaires, en bordure et entre les aires de stationnement, autour des zones d'accueil, ainsi que toutes les surfaces non affectées aux aires fonctionnelles de circulation et à l'implantation du bâtiment.
- Les espaces libres seront plantés de pins à raison d'une unité pour 150 m² au minimum.
- Les parties en espaces verts devront être traitées en espaces arbusifs et couvre-sol à 100% de leurs surfaces.



- Les essences pour les clôtures doivent être choisies prioritairement parmi la liste établie en annexe du présent règlement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UV3

Cette zone correspond à la place Victoire et ses abords immédiats au sud de l'avenue de Lattre. Le règlement a pour objectif de permettre le renouvellement urbain de ce secteur. La zone est composée de deux secteurs :

- *le secteur UV3a : destiné à l'accueil d'équipements collectifs*
- *le secteur UV3b, réservé à l'accueil de petits équipements pouvant accueillir des activités commerciales ou de services favorisant l'activité touristique de la station*

Le secteur UV3b est situé dans le périmètre du secteur 1 (secteurs des villas) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ; elle est indiquée « SPR1 ».

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations à l'exception de celles énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

2.1. Dispositions applicables dans le secteur UV3a

- Les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif.

2.2. Dispositions applicables dans le secteur UV3b SPR1

- Les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif et les commerces, à condition :
 - de favoriser l'animation urbaine en relation avec l'activité touristique de la station.

2.3. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et éviter les pollutions, nuisances et dangers.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (surveillance, gardiennage) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité ;



- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)
- Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement, à condition :
 - d'être ouvertes au public.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

3.2. Voiries publiques et privées

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de sorte que les véhicules puissent tourner. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel :

- Dans le secteur indiqué « SPR1 », sont applicables en outre les dispositions issues du règlement du SPR.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public



d'assainissement en vigueur.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite définis par le zonage eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2.Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les aménagements devront prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.



- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte (à l'exception des points de collecte enterrés) doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte non enterrés, situés en limite de voirie, doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - dans une bande de 4 mètres à compter de l'alignement,
 - ou avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction.

6.2. Disposition particulière

- Les ouvrages et installations techniques doivent être implantés :



- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou en retrait des limites séparatives

7.2. Calcul du retrait

- Lorsqu'elles ne sont pas situées sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :
 - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
 - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 3 mètres sur la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

7.3. Dispositions particulières

- Les ouvrages et installations techniques doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées (hors piscine) :
 - avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
 - La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Disposition applicables dans le secteur UV3 a

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 60%.

9.2. Disposition applicable dans le secteur UV3 b SPR1

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 20%.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.

10.1. Disposition applicable dans le secteur UV3 b SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

10.2. Dispositions applicables dans le secteur UV3a

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 15 mètres au point le plus haut (acrotère ou faitage).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Disposition applicable dans le secteur UV3 b SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

11.2. Dispositions applicables dans le secteur UV3a

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux



avoisnants, des sites et des paysages.

- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, etc.
 - les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain, tels que le fibro-ciment, PVS, tôle, plaques de béton, etc.
 - l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.
- Clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher, une construction de 160 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au



nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.
- Ce local peut être mutualisé entre plusieurs constructions au sein de l'opération.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les espaces non affectés au stationnement ou à la circulation doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal en utilisant en priorité les essences présentées en annexe.

13.2. Aires de stationnement

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- non réglementé.



TITRE 3

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER*



RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à une zone dédiée aux équipements publics, en particulier pour la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services techniques de la mairie, et d'une nouvelle déchetterie.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
 - De ceux admis sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les constructions, installations et aménagements destinés au service public ou d'intérêt collectif, à condition :
 - qu'ils ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute



difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.

- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.



4.4. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite et les coefficients d'imperméabilisation définis par le schéma directeur d'assainissement pluvial en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompes de la nappe pendant et après les travaux .

4.5. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

4.6. Déchets

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.



- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :



- Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
- Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.
- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 mètres à l'acrotère.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou



l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1. Disposition générale

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur totale maximale de l'ensemble est fixée à 1,80 m ;
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
- Les clôtures réalisées à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies, doivent être constituées de dispositifs non opaques.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Plantations

- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUP1

Cette zone correspond au secteur du « Parc Neuf », en lisière Nord Ouest du quartier d'Escoublac.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les aménagements nécessaires aux constructions autorisées sur la zone, à condition :



- qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme sur la zone comprenne au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative ;
 - et, pour les commerces :
 - que leur surface plancher n'excède pas 300 m².
- Les châssis et serres, à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée.



- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.



- et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. *Assainissement*

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. *Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite et les coefficients d'imperméabilisation définis par le schéma directeur d'assainissement pluvial en vigueur.

4.1.3. *Eaux souterraines*

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. *Travaux*

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une



étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.

- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les aménagements devront prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte (à l'exception des points de collecte enterrés) doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte non enterrés, situés en limite de voirie, doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées (hors piscine) :
 - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout



du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.

- La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - 50 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.
- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux, R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme



dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Le parti architectural pourra être d'inspiration traditionnelle, en cœur de secteur, ou résolument contemporain.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- Menuiseries :
 - Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
 - En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.
- Toitures :
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, frontons, croupes et débords de toit.
 - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre, produit verrier.
 - Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes
 - Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique



ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.

- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.
- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
- Toutes les modifications apportées aux bâtiments ne devront pas remettre en cause le projet d'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
 - La hauteur des clôtures au nu extérieur est limitée à 1,20 mètres.
 - Elles doivent être à claire-voie (bois ajouré ou ferronnerie sur un soubassement, ou grillage lisse) doublées ou non d'éléments végétaux, dont les essences sont typiquement maritimes.
 - Les clôtures peuvent comprendre un soubassement,
 - d'une hauteur maximale de 0,40 m au nu extérieur sans pouvoir constituer plus de 40 % de la hauteur totale de la clôture,
 - et dont le traitement (couleurs, matériaux, ornementation, le cas échéant) doit être en cohérence avec celui de la façade de la construction principale édifiée sur le terrain.
- Clôtures en limite séparative :
 - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - 1,20 mètres entre l'alignement et la façade de la construction principale,
 - puis 1,50 mètres sur au moins 3 mètres,



- et 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.
- Elles doivent être constituées par :
 - Des haies végétales seules dont les essences sont typiquement maritimes,
 - Ou un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies végétales, dont les essences sont typiquement maritimes.
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,40 m.

11.3. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 80 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de



destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.
- Ce local peut être mutualisé entre plusieurs constructions au sein de l'opération.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- 70 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions, et des voiries doivent être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.



- Les haies doublant les clôtures doivent être composées d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés sur toute leur surface.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUP2

La zone 1AUP2 correspond aux parties constructibles du secteur « Prémare », objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (dont une partie, aux abords de la Torre, est classée en zone N.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles impactent un élément significatif du patrimoine végétal,
 - les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
 - et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les assèchements, drainages et mises en eau.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;



- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les aménagements nécessaires aux constructions autorisées sur la zone, à condition :
 - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface plancher réalisée dans la zone ;
 - et que le programme sur la zone comprenne au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - et qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
 - et que leur surface plancher n'excède pas :
 - 500 m² pour les constructions destinées au commerce,
 - et 100 m² pour les constructions destinées à l'artisanat.
- Les châssis et serres, à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m ;
 - et que leur emprise au sol n'excède pas 15 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES



PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons



et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :

- d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
- D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. *Assainissement*

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en



attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales est réalisée par rétention et récupération à la parcelle, sans aucun rejet dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ruisselant sur les espaces publiques doivent faire l'objet d'une gestion hydraulique douce.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.1.5. La Torre

- Tout busage de la Torre est interdit.

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les aménagements devront prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule. Une collecte collective par bornes enterrées sera privilégiée.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :



- Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
- Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte (à l'exception des points de collecte enterrés) doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte non enterrés, situés en limite de voirie, doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux



mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées (hors piscine) :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.
 - La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux



- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - pour R+1+combles, la hauteur à l'égout du toit est de 7 m.
 - Pour les toitures terrasse :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation*)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.2. Dispositions particulières

- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des



matériaux, l'harmonie des couleurs.

- Le parti architectural devra être d'inspiration traditionnelle ou résolument contemporain.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- Menuiseries :
 - Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
 - En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.
- Toitures :
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, frontons, croupes et débords de toit.
 - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre, produit verrier.
 - Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes
 - Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.
- Les extensions doivent :



- Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
- Toutes les modifications apportées aux bâtiments ne devront pas remettre en cause le projet d'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.
- Elles doivent être constituées par :
 - Des haies végétales seules dont les essences sont typiquement maritimes,
 - Ou un dispositif à claire-voie, doublé de haies végétales, dont les essences sont typiquement maritimes.
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 m.

11.3. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
 - Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 80 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.



- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.
- Ce local peut être mutualisé entre plusieurs constructions au sein de l'opération.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- 70 % au moins des terrains doivent être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.3. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés sur toute leur surface.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUP3

La zone 1AUP3 correspond au quartier « Escoublac-Menigot » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les constructions à vocation de commerces et/ou de restauration ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du



local principal.

- Les aménagements nécessaires aux constructions autorisées sur la zone, à condition :
 - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Toutes les constructions principales doivent être réalisées de sorte à avoir une performance énergétique globale ne nécessitant pas une consommation énergétique supérieure à 50 kWh/m²/an.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme sur la zone comprenne au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
 - et 20% de logements destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres,
- les constructions destinées à l'artisanat, aux activités de services ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
- Les châssis et serres, à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.



- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace publique, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,



- D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
- et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. *Assainissement*

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. *Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite et les coefficients d'imperméabilisation définis par le schéma directeur d'assainissement pluvial en vigueur.
- Les eaux pluviales ruisselant sur les espaces publics doivent faire l'objet d'une gestion hydraulique douce.



4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les aménagements devront prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule. Une collecte collective par bornes enterrées sera privilégiée.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte (à l'exception des points de collecte enterrés) doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement



s'il existe.

- En outre, les points de collecte non enterrés, situés en limite de voirie, doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Le long du Boulevard Joseph Houssais et de l'avenue Henri Bertho, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :



- Sur les limites séparatives,
- Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées (hors piscine) :
 - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.
 - La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.
- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - pour R+1+combles, la hauteur à l'égout du toit est de 7 m.
 - Pour les toitures terrasses :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux, R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - D'autres dispositions dans les OAP peuvent être prévues et notamment des



hauteurs plus limitées : dans l'OAP Ménigot, certaines parties sont limitées à 8 mètres à l'acrotère, soit R+1+attique en retrait d'au moins 2 m des façades principales.

- Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.
- Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt public et collectif ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions générales

- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- Menuiseries :
 - En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.
- Toitures :
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, frontons, croupes et débords de toit.
 - Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,



- de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes
- Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.
- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
- Toutes les modifications apportées aux bâtiments ne devront pas remettre en cause le projet d'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
 - La hauteur des clôtures au nu extérieur est limitée à 1,20 mètres.
 - Elles doivent être à claire-voie (bois ajouré ou ferronnerie sur un soubassement, ou grillage lisse) doublées ou non d'éléments végétaux, dont les essences sont typiquement maritimes.
 - Les clôtures peuvent comprendre un soubassement,
 - d'une hauteur maximale de 0,40 m au nu extérieur sans pouvoir constituer plus de 40 % de la hauteur totale de la clôture,
 - et dont le traitement (couleurs, matériaux, ornementation, le cas échéant) doit être en cohérence avec celui de la façade de la construction principale édifiée sur le terrain.
- Clôtures en limite séparative :



- La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - 1,20 mètres entre l'alignement et la façade de la construction principale,
 - puis 1,50 mètres sur au moins 3 mètres,
 - et 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.
- Elles doivent être constituées par :
 - Des haies végétales seules dont les essences sont typiquement maritimes,
 - Ou un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies végétales, dont les essences sont typiquement maritimes.
- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,40 m.

11.3. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 80 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;



- et 2,50 mètres de largeur.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.
- Ce local peut être mutualisé entre plusieurs constructions au sein de l'opération.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- 70 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions, des parcs



de stationnement et des voiries doivent être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.3. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés sur toute leur surface.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUP4

La zone 1AUP4 correspond aux 3 secteurs du Guézy - « La Moussette », « Juliot Curie » (comportant 2 phases de réalisation), et Caillaud » - faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, situés dans d'importantes dents creuses au sein du quartier du Guézy.

Le secteur de la Moussette fait l'objet d'un secteur 1AUP4a, car situé en lisière de la zone agricole.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À



CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les aménagements nécessaires aux constructions autorisées sur la zone, à condition :
 - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteurs d'un même tenant. La réalisation en plusieurs phases est possible.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme du ou des permis d'aménager comprenne au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - et 20% de logements en accession aidée.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
 - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative ;
 - et que leur surface plancher n'excède pas :
 - 500 m² pour les constructions destinées au commerce,
 - et 100 m² pour les constructions destinées à l'artisanat.
- Les châssis et serres, à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m ;
 - et que leur emprise au sol n'excède pas 15 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES



PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons



et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :

- d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. *Assainissement*

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitation à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en



attente raccordables au futur réseau public.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par infiltration ou rétention-régulation, sans dépasser les débits de fuite et les coefficients d'imperméabilisation définis par le schéma directeur d'assainissement pluvial en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les aménagements devront prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. Déchets

Rappel : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.



- Les locaux poubelles et points de collecte (à l'exception des points de collecte enterrés) doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.
- En outre, les points de collecte non enterrés, situés en limite de voirie, doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions applicables dans la zone 1AUP4, à l'exception du secteur 1AUP4a

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur la ou les limites séparatives ;



- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dans le secteur 1AUP4a

7.2.1. Implantations par rapport aux limites séparatives latérales

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.

7.2.2. Implantations par rapport aux autres limites

- A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 5 mètres.

7.3. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone et sur toutes les limites séparatives

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - Sur les limites séparatives,
 - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées (hors piscine) :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 3 mètres.
 - La distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.
- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - pour R+1+combles, la hauteur à l'égout du toit est de 7 m.
 - Pour les toitures terrasse :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux, R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions générales



- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Le parti architectural pourra être d'inspiration traditionnelle, ou résolument contemporain. Dans le secteur 1AUP4a, les partis d'inspiration traditionnelle doivent être privilégiés.
- Façades :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- Menuiseries :
 - Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
 - En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.
- Toitures :
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, frontons, croupes et débords de toit.
 - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre, produit verrier.
 - Les éléments techniques implantés en toiture doivent être intégrés à l'architecture et au volume global de la construction.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes
 - Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Constructions annexes :



- Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.
- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
- Toutes les modifications apportées aux bâtiments ne devront pas remettre en cause le projet d'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
 - La hauteur des clôtures au nu extérieur est limitée à 1,20 mètres.
 - Elles doivent être à claire-voie (bois ajouré ou ferronnerie sur un soubassement, ou grillage lisse) doublées ou non d'éléments végétaux, dont les essences sont typiquement maritimes.
 - Les clôtures peuvent comprendre un soubassement,
 - d'une hauteur maximale de 0,40 m au nu extérieur sans pouvoir constituer plus de 40 % de la hauteur totale de la clôture,
 - et dont le traitement (couleurs, matériaux, ornementation, le cas échéant) doit être en cohérence avec celui de la façade de la construction principale édifée sur le terrain.
- Clôtures en limite séparative :
 - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - 1,20 mètres entre l'alignement et la façade de la construction principale,
 - puis 1,50 mètres sur au moins 3 mètres,
 - et 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.
 - Elles doivent être constituées par :
 - Des Haies végétales seules dont les essences sont typiquement maritimes,
 - Ou un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies végétales, dont les essences sont typiquement maritimes.



- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,40 m.

11.3. Éléments techniques

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
 - Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. A titre d'exemple, lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher, une construction de 80 m² de surface plancher devra prévoir 2 places de stationnement.
- Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome. Lorsque deux places de stationnement seulement sont exigées, une des places peut être commandée.
- Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 2,50 mètres de largeur.
- En sus des dispositions ci-après, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons.
- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier



- 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher

Constructions destinées au bureau

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher

Constructions destinées au commerce

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'artisanat

- 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher

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

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 300 m², un local d'au moins 10 m² destiné au stationnement des deux roues devra être prévu.
- Ce local peut être mutualisé entre plusieurs constructions au sein de l'opération.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- 70 % au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions, des parcs de stationnement et des voiries doivent être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les haies doublant les clôtures doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques



(exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.3. Aires de stationnement

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre d'au moins 0,60 cm et être aménagés en jardins et plantés sur toute leur surface.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



TITRE 4

*DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE AGRICOLE*



RÈGLEMENT DE LA ZONE A

En application de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme, la constructibilité de la zone agricole est limitée :

- *à des constructions situées en extension de l'agglomération de la Baule – et non des hameaux – c'est-à-dire aux franges de la ville, sans que ne soit créée de rupture.*
- *et aux constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

La zone A comprend deux secteurs :

- *Le secteur Ah, correspondant aux constructions isolées appartenant à une autre destination qu'agricole.*
- *Le secteur Ap, correspondant aux espaces agricoles pérennes identifiés par le SCOT de Cap Atlantique. S'il ne font l'objet d'aucune règle spécifique, cet indice permet de consacrer leur vocation agricole à long terme, et s'oppose à ce que, au cours de la durée de vie du SCOT, une modification ou une révision du présent PLU ouvre ces espaces à l'urbanisation.*

Il est rappelé que, dans tous les cas, les dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles permettent :

- *la reconstruction à l'identique des constructions détruites par un sinistre,*
- *la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs – sans extension –, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

Enfin, en application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, les constructions agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial dont le changement de destination est autorisé, sont identifiées au plan de zonage par une étoile.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
 - des constructions et installations énoncées à l'article 2.
- La démolition des constructions protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiées par une étoile au plan de zonage.
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles impactent un élément significatif du patrimoine végétal,
 - les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
 - et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les



assèchements, drainages et mises en eau.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

2.1. Dans la zone A et le secteur Ap

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition :
 - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - OU, qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, après obtention de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- Les travaux de mise aux normes des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition :
 - que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les constructions et installations destinées au service public et les ouvrages techniques, à condition :
 - Pour les constructions et installations, qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - ET qu'elles ne portent pas atteinte à des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition :
 - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - ET que la présence permanente de l'agriculteur soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à toute autre destination, et les changements de destinations, à condition :
 - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - ET que l'activité qui y est pratiquée demeure un accessoire à la destination agricole de l'exploitation, et ait un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation.
 - Qu'elles soient repérées au plan de zonage par une étoile bleue



- Les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU destinées à l’exploitation agricole ou forestière, à condition :
 - qu’elles ne modifient pas le volume de la construction existante,
 - ou qu’elles soient limitées à 20% d’emprise au sol supplémentaire créée au total, que l’extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.

2.2. En outre, dans l’ensemble de la zone A, y compris le secteur Ah

- Les travaux d’entretien, de rénovation, confortation et les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU, à condition :
 - Qu’ils créent moins de 20% d’emprise au sol supplémentaire au total, que l’extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l’importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d’accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité. Les accès doivent se faire à une distance d’au moins 10 mètres par rapport aux angles des voies.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l’espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l’article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l’article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l’ensemble des places soient desservies par un nombre d’accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d’une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.



3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux



normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

Déchets

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points



de collecte),

- Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe,
- En outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

Rappel : les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme demeurent applicables à l'alignement des routes D 99 et D 213.

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les extensions peuvent également être implantées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.



- Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions destinées au service public et ouvrages techniques ne peut excéder 25 %.
- L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole, et aux équipements publics, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 8 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des autres constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 3,5 mètres à l'égout
 - et 2 niveaux (R+combles)



ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1. Dispositions applicables aux constructions dans toute la zone A

11.1.1. Dispositions générales

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la simplicité et les proportions de leur volume, la qualité des matériaux, la discrétion des couleurs et leur tenue générale.

11.1.2. Façades

- Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à caractère rural, il est recommandé d'utiliser un enduit à la chaux aérienne, avec le cas échéant, des décors en lait de chaux sur enduit (soubassements, liserés colorés,...)
- La plus grande partie des façades (hors menuiseries) de la construction doit être de teinte claire, dans la limite de deux couleurs dominantes maximum.
- Pour les encadrements de pierre, il est recommandé d'utiliser des joints en chaux aérienne et sable.
- Pour les encadrements en granit, il est recommandé d'utiliser des joints du même matériau que la façade.

11.1.3. Menuiseries :

- Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
- En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.

11.1.4. Toitures :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, les matériaux utilisés ne doivent pas être réfléchissants.



- Pour les autres constructions :
 - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la chaume, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre ou produit verrier, ou tout matériau en harmonie avec la construction existante.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - et d'être limités à 1 par tranche de 40 m² de toiture.
 - Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade,
 - d'être alignées sur les ouvertures des niveaux inférieurs.
 - et que leur pente soit identique à celle des versants de la toiture.
 - Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.

11.1.5. Panneaux solaires et photovoltaïques

- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

11.2. Dispositions applicables en outre dans le secteur Ah

- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer ;
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.
- Balcons et terrasses :
 - Les nouveaux balcons doivent avoir une profondeur de 2 mètres maximum.
- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.



11.3. Dispositions applicables aux clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales doublées ou non d'un dispositif à claire-voie,
 - A l'exception des clôtures réalisées à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies, qui sont constituées de dispositifs non opaques.
- Les clôtures situées entre 0 et 1 mètre de l'alignement peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,80 m.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres et plantations

- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



TITRE 5

*DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE NATURELLE*



RÈGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N comprend 9 secteurs :

- *Le secteur Nh, correspond aux constructions isolées destinées à l'habitation.*
- *Trois secteurs dédiés aux équipements de loisirs, sportifs et de tourisme :*
 - *le secteur Ns, correspond à la partie du golf de Saint André des Eaux située sur le territoire de la Baule ainsi qu'au parc et à la zone de loisirs créés dans le cadre de l'aménagement du secteur du Ménigot à Escoublac et à Lesnérac,*
 - *Le secteur Na, correspond au secteur de l'aérodrome,*
 - *Le secteur Nl, correspond aux campings ne présentant pas le caractère d'espaces urbanisés qui sont situés dans la continuité de hameaux,*
- *Un secteur Ngv, correspond à des zones destinées aux gens du voyage comportant peu de constructions.*
- *Un secteur Ne correspondant à des ouvrages et aménagements de service public existants ou à réaliser (futur cimetière paysager, déchetterie, bassins de rétention des eaux pluviales).*
- *Un secteur Np correspondant à un secteur jouant un rôle environnemental mais exploité sur le plan agricole et relevant des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCOT de Cap Atlantique.*
- *Trois secteurs correspondant à la mer et à la plage :*
 - *Le secteur Npl : la plage, entre la limite haute du rivage de la mer et le remblai*
 - *Le secteur Nr : correspondant au rivage de la mer, situé en espace remarquable au sens de la DTA de l'estuaire de la Loire et du SCOT de Cap Atlantique*
 - *Le secteur Npo : domaine public portuaire.*

La mer, hors les espaces remarquables, fait partie de la zone N jusqu'à 12 miles marins des côtes, sans secteur spécifique.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements, à l'exception :
 - De ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- La démolition des constructions protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiées par une étoile au plan de zonage.
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :



- Toutes les constructions, quelle que soit leur destination,
- les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
- et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les assèchements, drainages et mises en eau.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et tous ses secteurs, à l'exception du secteur Nr

- Les travaux d'entretien, de rénovation et de confortation des constructions existantes, et les créations de surface plancher ne modifiant pas le volume de la construction existante.
- Les installations diverses, à condition d'être nécessaires :
 - à la fréquentation de la zone par le public,
 - ou à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

2.2. En outre, dispositions applicables dans certains secteurs :

- Tous les aménagements, extensions, et constructions devront être réalisés en recherchant, de par les choix architecturaux, d'implantation et de localisation des plantations, la meilleure insertion du projet dans le site, de sorte à limiter son impact visuel.

2.2.1. Dans le secteur Nh

- Les extensions en volume des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, au bureau ou à l'exploitation agricole et forestière sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition qu'elles soient limitées à :
 - 20% d'emprise au sol maximum.

2.2.2. Dans le secteur Na

- Les nouvelles constructions, quelle que soit leur destination dès lors qu'elles sont liées à l'activité aéroportuaire, à condition :



- qu'elles soient réalisées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture.
- Les extensions du volume des constructions et installations **existantes**, à la date d'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elle est liée à l'activité aéroportuaire, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :
 - que l'extension des constructions et installations soit limitée à 15 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Si aucune extension n'est réalisée sur des constructions existantes, une nouvelle construction ou installation, à condition :
 - que son emprise au sol n'excède pas 1,5 % de l'emprise au sol du terrain
 - et qu'elle soit réalisée à moins de 20 mètres des constructions existantes sous réserve de la nécessité de faire circuler un avion sur le secteur concerné, auquel cas la contrainte de 20 m ne s'appliquera pas et sera évaluée en prenant en compte les enjeux de sécurité.

2.2.3. Dans le secteur NI

- Les extensions du volume des constructions et installations **existantes**, à la date d'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elle est liée à l'exploitation du camping, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :
 - que l'extension des constructions et installations soit limitée à 20 % de surface plancher supplémentaire.
- Si aucune extension n'est réalisée sur des constructions ou installations existantes, une nouvelle construction ou installation liée à l'exploitation du camping, à condition :
 - que son emprise au sol n'excède pas 5 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du présent PLU de l'ensemble des constructions et installations existantes dans le camping.
- Les aménagements, à condition :
 - qu'ils soient liés à l'exploitation du camping,
 - et soient réalisés dans le prolongement des aménagements existants.

2.2.4. Dans le secteur Ngv

- Les constructions et installations destinées aux gens du voyage, à condition :
 - que la surface plancher créée soit limitée à 50 m².

2.2.5. Dans le secteur Ns

- Les extensions du volume des constructions et installations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elles sont liées à une activité sportive,



culturelle ou de loisir, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :

- que l'extension des constructions et installations soit limitée à 10 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Les installations, à condition :
 - D'avoir une vocation sportive et de loisirs,
 - Et d'être limitées à 50 m² de surface plancher créée.
- Au Ménigot, en continuité avec la zone 1AUP3, les constructions, à condition :
 - D'être liées à une vocation sportive et de loisirs,
 - Et d'être limitées à 50 m² de surface plancher créée.

2.2.6. Dans le secteur Npl

- Les constructions et installations destinées au service public balnéaire, à condition :
 - sauf pour les installations sanitaires publiques et les postes de sécurité, qu'elles soient démontables et transportables, ne comportent aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
 - qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL
 - Et qu'elles s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
- Les installations liées à la sécurité maritime et à la sécurité civile, à condition :
 - que cette localisation corresponde à une nécessité impérative.
 - Et qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL

2.2.7. Dans le secteur Npo

- Les constructions, aménagements et installations liées aux activités portuaires, à condition :
 - qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
 - Et qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL

2.2.8. Dans le secteur Ne

- Les constructions et installations nécessaires au cimetière ou à la déchetterie, à condition :
 - que la surface plancher créée n'excède pas 30 m² sur chaque terrain;
 - Et qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales.

2.2.9. Dans le secteur Np



- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition :
 - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - OU, qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, après obtention de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- Les travaux de mise aux normes des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition :
 - que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité. Les accès doivent se faire à une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux angles des voies.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace public, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
 - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
 - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
 - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.



3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
 - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
 - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile à condition :
 - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
 - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 5 mètres,
 - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Rappel : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.

4.1. Gestion de l'eau

4.1.1. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer



ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.1.2. Eaux pluviales

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.

4.1.3. Eaux souterraines

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

4.1.4. Travaux

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.
- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

4.3. Déchets

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.



- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
 - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe,
- en outre, les points de collecte doivent :
 - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
 - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

Rappel :

- Dans les secteurs indicés « SPR1 », sont applicables en outre les dispositions issues du règlement du SPR.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

Rappel : les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme demeurent applicables à



l'alignement des routes D 99 et D 213.

6.1. Dispositions applicables dans les secteurs Nh, Ne, Ns, Nl, et Ngv

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.
- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
 - Avec un retrait identique à celui de la construction existante,
 - Ou avec un retrait d'au moins 5 mètres.

6.2. Dispositions applicables dans le secteur Na

- Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
 - Avec un retrait identique à celui de la construction existante,
 - Ou avec un retrait d'au moins 10 mètres.

6.3. Dispositions applicables dans les secteurs Npl

- Les constructions doivent être implantées :
 - Au droit du remblai ou de manière accolée au mur de remblai lorsque cela est possible,
 - à défaut, dans une bande de 3 à 20 mètres à compter du mur de remblai.

6.4. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N

- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
 - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
 - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
 - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions applicables dans les secteurs Ngv, Nh, et Nl



- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
 - Avec un retrait au moins égal à 4 mètres,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.

7.2. Dispositions applicables dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ngv, Nh, et Nl

- Les constructions doivent être implantées :
 - Sur la limite séparative,
 - Ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Dans les secteurs Nh, Ne, Ns, Na, Nl, et Ngv

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder, dans la limite des conditions définies à l'article 2 :
 - 15% en zone Ne, Ns, Nl, Ngv
 - 1,5% en zone Na
 - et 30% dans le secteur Nh.

9.2. Dans la zone N et ses secteurs Npl, Npo, Nr

- sans objet

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées



par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 cm ou +60 cm dans la limite maximum de 1 m.

10.1. Dispositions applicables dans les secteurs indicés «SPR1 »

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR

10.2. Dispositions applicables dans la zone N, à l'exception des secteurs indicés «SPR1 »

10.2.1. Dispositions applicables dans le secteur Nh

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 3,5 mètres à l'égout
 - et 2 niveaux (R+combles)
- La hauteur maximale des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 6 mètres à l'égout.
- La hauteur totale des éléments techniques de superstructure est limitée à :
 - 20 mètres.

10.2.2. Dispositions applicables dans le secteur Na

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 10 mètres à l'égout
- La hauteur totale des éléments techniques de superstructure nécessaire au fonctionnement des activités présentes dans la zone est limitée à :
 - 20 mètres.

10.2.3. Dispositions applicables dans les secteurs Ns, et NI

- La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
 - et 2 niveaux (R+combles)
- La hauteur totale des constructions sportives et de loisirs est limitée à :
 - 9 mètres au total,
- La hauteur totale des éléments techniques de superstructure nécessaire au fonctionnement de l'installation est limitée à :
 - 20 mètres.



10.2.4. Dispositions applicables dans le secteur Npl

- La hauteur totale des constructions est limitée à :
 - 1,20 mètre au dessus du niveau du trottoir de la RD 92.

10.2.5. Dispositions applicables dans les secteurs Ngv et Ne

- La hauteur totale des constructions est limitée à :
 - 3,50 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

NB: Les dispositions relatives aux matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures, ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL.

11.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

11.2. Dispositions applicables dans les secteurs indicés « SPR1 »

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

11.3. Dispositions applicables en outre dans les secteurs Nh, Na, Ngv, et Nl

11.3.1. Dispositions applicables aux clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur totale maximale de l'ensemble est fixée à 1,80 m ;
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
 - Les clôtures réalisées à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies, doivent être constituées de dispositifs non opaques.



11.3.2. *Éléments techniques*

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

11.3.3. *Dispositions applicables aux constructions dans le secteur Nh*

- Les extensions doivent :
 - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer ;
 - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.
- Façades
 - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Pour les constructions à caractère rural, il est recommandé d'utiliser un enduit à la chaux aérienne, avec le cas échéant, des décors en lait de chaux sur enduit (soubassements, liserés colorés,...)
 - La plus grande partie des façades (hors menuiseries) de la construction doit être de teinte claire, dans la limite de deux couleurs dominantes maximum.
 - Pour les encadrements de pierre, il est recommandé d'utiliser des joints en chaux aérienne et sable.
 - Pour les encadrements en granit, il est recommandé d'utiliser des joints du même matériau que la façade.
- Menuiseries :
 - Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
- En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.



- Toitures :
 - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes frontons, croupes et débords de toit.
 - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la chaume, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre ou produit verrier, ou tout matériau en harmonie avec la construction existante.
 - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - et d'être limités à 1 par tranche de 40 m² de toiture.
 - Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade
 - d'être alignées sur les ouvertures des niveaux inférieurs.
 - et que leur pente soit identique à celle des versants de la toiture.
 - Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- Balcons et terrasses :
 - Les nouveaux balcons doivent avoir une profondeur de 2 mètres maximum.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Constructions annexes :
 - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.

11.4. Dispositions applicables en outre dans les secteurs Npo et Npl

- A l'exception des installations sanitaires publiques et les postes de sécurité, les constructions et installations doivent :
 - être démontables et transportables,
 - ne comporter aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol,
 - et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
- Une attention particulière doit être apportée à l'insertion des constructions et installations dans le site, afin notamment de préserver les vues depuis le remblai sur la baie.



11.4.1. Volumétrie

- Les constructions et installations doivent être réalisées dans des formes simples.
- La notion de forme simple s'applique à l'ensemble de l'installation qui intègre sans excroissance tous les éléments la constituant.

11.4.2. Toitures

- Les toitures devront être réalisées avec une pente inférieure à 30°.
- Les matériaux utilisés doivent être teintés dans la masse ou peints avec des couleurs claires blanc, crème ou sable, bleu ciel, gris clair, turquoise clair ou encore bleu marine, faisant référence au style balnéaire.

11.4.3. Matériaux

- Façades
 - Les matériaux et enduits doivent présenter les qualités permettant de résister au climat et à la proximité de la mer.
 - Les matériaux utilisés doivent être teintés dans la masse ou peints avec des couleurs claires blanc, crème ou sable, bleu ciel, gris clair, turquoise clair ou encore bleu marine, faisant référence au style balnéaire.
 - L'usage du verre et de bardages bois est recommandé pour l'habillage extérieur.
 - L'usage du plexiglass est interdit.
- Sols
 - Le caillebotis ou les planchers bois est recommandé pour tous les sols (y compris les terrasses), sauf lorsque des réglementations sanitaires s'y opposent.
- Ouvertures
 - L'usage du plexiglass est interdit.

11.4.4. Enseignes

- Les enseignes sont intégrées à l'installation ou disposées en continuité de l'installation. Les enseignes gonflables permanentes ou occasionnelles sont interdites.
- Les enseignes sont réalisées en harmonie avec les couleurs et aspects choisis pour l'installation.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.



- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de la construction, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Dispositions applicables dans la zone N, à l'exception des secteurs indicés « SPR1 »

13.2.1. Plantations

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion du projet dans l'environnement.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- En zone Npl, les implantations des installations et constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux plantations existantes.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

13.3. Dispositions applicables dans le secteur SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



ANNEXE 1 : ESSENCES VÉGÉTALES À EMPLOYER PAR PRIORITÉ DANS LE CADRE DU TRAITEMENT DES ESPACES VERTS ET DES JARDINS DANS LES ZONES UV1, UV2 ET UV3

1. Arbres de grand développement

- Les espèces seront choisies parmi les espèces de résineux ou persistants caractéristiques de la végétation dunaire.
- Les résineux doivent être de préférence à grand développement : pins maritimes, pins insignis, pins sylvestres, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus

2. Autres arbres

- Palmiers (diverses variétés)
- Albizia (arbre de soie)

3. Arbustes

- Tamaris ; mimosas
- Eléagnus ; Troënes (ligustrum) ; Escallonia ; Pittosporum ; fusain (euvonymus)
- Dracaena ; yucca
- Bambous (diverses variétés)
- Pittosporum ; Phormium ; hébés ; graminées persistantes ; genista ; cytisque ; céanothes ; pins nains.

4. Listes des végétaux à proscrire en raison du feu bactérien

- le pommier à couteau – malus domestica et malus pumila
 - variétés : Abbobondanza / James grieve
- le pommier à cidre – malus domestica et malus pumila
 - variétés : argile rouge / doux normandie / blanc sûr / peau de chien / Tardive de la Sarthe
- le pommier ornemental – espèces : crittenden
- le poirier – pyrus communis
 - variétés : bronstar / laxton'superb/Durondeau/Madame Ballet/Passé Crassane
- Le Nashi – pyrus serotina – pyrus pyrofolia



- Variétés : Kumol / Nijisseiki
- Le cotonéaster ; le pyracantha ou buisson ardent ; l'aubépine – crataegus.



ANNEXE 2 : ESSENCES VÉGÉTALES IMPOSANT UN RETRAIT (ARTICLE 13)

Conifères :

- Pinus pinaster – pin maritime
- Pinus laricio var. corsicana – Pin laricio de Corse
- Cupressus macrocarpa – Cyprés de Lambert
- Pinus sylvestris – Pin sylvestre
- Pinus insignis (radiata) – Pin de Monterey
- Pinus halepensis – Pin d'Alep
- Pinus nigra 'Austriaca' – Pin noir d'Autriche

Feuillus :

- Quercus Ilex – Chêne vert
- Quercus robur – Chêne pédonculé
- Quercus suber – Chêne liège
- Quercus rubra – Chêne rouge
- Acer campestre – Erable champêtre
- Acer pseudoplatanus – Erable sycomore
- Tilia platyphyllos – Tilleul à grandes feuilles
- Tilia Cordata – Tilleul à petites feuilles
- Fraxinus excelsior – Frêne commun
- Platanus x acerifolia et Platanus orientalis – Platane
- Ulmus carpinifolia - Orme champêtre
- Robinia pseudoacacia – acacia

Sujets rarissimes ou exceptionnels par leur développement

