

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

### 04 RÈGLEMENT ÉCRIT

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE : **03.02.2020**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉ LE : **20.01.2022**

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉ LE : **08.12.2022**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉ LE : **05.12.2024**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Le Président, François **BLANCHET**





## SOMMAIRE

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Titre 1: Dispositions générales applicables à toutes les zones du PLU | p.03   |
| Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines                  | p. 27  |
| Zone UA                                                               | p. 29  |
| Zone UB                                                               | p. 51  |
| Zone UC                                                               | p. 75  |
| Zone UD                                                               | p. 97  |
| Zone UE                                                               | p. 117 |
| Zone UP                                                               | p. 135 |
| Zone UT                                                               | p. 151 |
| Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser               | p. 167 |
| Zone 1AU1                                                             | p. 169 |
| Zone 1AU2                                                             | p. 187 |
| Zone 1AU3                                                             | p. 205 |
| Zone 1AUe                                                             | p. 223 |
| Zone 1AUt                                                             | p. 237 |
| Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles                 | p. 253 |
| Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles                | p. 273 |
| Titre 6: Annexes                                                      | p. 293 |





## **TITRE 1:** **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU PLU**



## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

## AVERTISSEMENT

La Ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme. En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport au nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

**Nota :** Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Les constructions illustrées en rouges correspondent aux constructions existantes, celles en vert correspondent aux constructions projetées.

### ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Gilles-Croix-de-Vie y compris les parties non terrestres. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (**pièce n°4**) ;
- le règlement graphique (**pièce n°5**).

## ARTICLE DG.2

### PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 4 novembre 2008.
4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
5. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002.
6. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.



## 7. Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007;
- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

### ARTICLE DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du Titre 2, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit:

- la zone UA : zone urbaine dédiée aux centres anciens de la commune. La zone UA compte quatre secteurs :
  - le secteur UAa qui correspond aux quais,
  - le secteur UAb qui correspond au quartier du Maroc,
  - le secteur UAc qui correspond à la Corniche Est de Boisvinet dense,
  - le secteur UAd qui correspond à la Corniche Ouest de Boisvinet peu dense.
- la zone UB : zone urbaine dédiée aux secteurs d'extension des centres anciens de la ville. La zone UB compte deux secteurs :
  - le secteur UBa qui correspond aux secteurs de la ville au sein desquels une densification est à favoriser ;
  - le secteur UBb dédié à l'accueil des gens du voyage.
- la zone UC : zone urbaine résidentielle à majorité d'habitation individuelle. Elle comporte un secteur, UCa, dédié au lotissement Jaunay.
- la zone UD : zone urbaine résidentielle à majorité d'habitation collective,
- la zone UE : zone urbaine dédiée aux activités économiques et commerciales. La zone UE compte deux secteurs :
  - le secteur UEc accueillant des activités commerciales,
  - le secteur UEp accueillant les activités portuaires et de plaisance.
- la zone UP : zone dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- la zone UT : zone urbaine dédiée aux camping ;

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «1AU».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser à court, moyen et long termes :

- la zone 1AU1 de l'écoquartier de La Croix,
- la zone 1AU2 de la zone Lycée Nord,
- la zone 1AU3 du secteur de La Coquine,
- les zones 1AUe d'extension de la zone d'activités de la Bégaudière,
- la zone 1AUt du secteur de La Coquine.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au Titre 3 du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

Les zones A recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les dispositions du Titre 4 du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur Nal : secteurs naturels aquatiques à vocation de loisirs ;
- le secteur Nar : secteurs naturels aquatiques situés dans un

espace remarquable ;

- le secteur Nj : secteur naturel des jardins familiaux ;
- le secteur Np : secteurs naturels des plages sur le domaine public maritime ;
- le secteur Nm : secteurs naturels maritimes ;
- le secteur Nmp : secteurs naturels maritimes du Port accueillant les activités de port et de plaisance ;
- le secteur Nmr : secteurs naturels maritimes situés dans un espace remarquable ;
- le secteur Nr : secteurs naturels terrestres situés dans un espace remarquable ;
- le secteur Nv : secteurs naturels des espaces verts urbains.

Les dispositions du Titre 5 du présent règlement s'appliquent à la zone N.

#### ARTICLE DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

#### ARTICLE DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble

- avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone ;
- ou dans le cadre de travaux visant à l'amélioration de la performance énergétique et le développement de la production de l'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE DG.6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE DG.7 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### **ARTICLE DG.8 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, 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 et de ses articles L.230-1 à L.230-3.



## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

| N° | Objet de l'emplacement réservé                                               | Bénéficiaire | Superficie            |
|----|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| 1  | Allée Marina Tsvetajeva - Dune de la Garenne                                 | Département  | 2 430 m <sup>2</sup>  |
| 4  | Sentier du Jaunay                                                            | Département  | 580 m <sup>2</sup>    |
| 5  | Élargissement de voie pour sentier cyclable                                  | Ville        | 660 m <sup>2</sup>    |
| 6  | Élargissement de voie pour sentier cyclable                                  | Ville        | 435 m <sup>2</sup>    |
| 7  | Élargissement de voie - Rue de la Bégaudière                                 | CCPSG        | 760 m <sup>2</sup>    |
| 8  | Implantation du nouveau SDIS de Saint-Gilles-Croix-de-Vie                    | Ville        | 10 305 m <sup>2</sup> |
| 9  | Élargissement de la RD6 pour constituer un boulevard Urbain                  | Ville        | 2 275 m <sup>2</sup>  |
| 10 | Création d'une voie de desserte - secteur La Croix                           | Ville        | 40 44 m <sup>2</sup>  |
| 11 | Création et élargissement de voie - Croix d'Orion / rue de la Cornue         | Ville        | 475 m <sup>2</sup>    |
| 12 | Aménagement d'un giratoire sur la RD38bis                                    | Ville        | 519 m <sup>2</sup>    |
| 13 | Création de voie - rue Marie Joséphine                                       | Ville        | 2 405 m <sup>2</sup>  |
| 14 | Aménagement d'un sentier cyclable                                            | Ville        | 121 m <sup>2</sup>    |
| 15 | Élargissement voirie chemin de la Grange et aménagement d'une piste cyclable | Ville        | 2 355 m <sup>2</sup>  |
| 16 | Aménagement de l'impasse du Pain Bénit                                       | Ville        | 315 m <sup>2</sup>    |

Liste des emplacements réservés portés sur le règlement graphique

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### ARTICLE DG.9 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés  pour les boisements surfaciques et ● pour les arbres ponctuels sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 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 législation en vigueur.

L'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage,

taille latérale) sont autorisés. Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

| Nature de l'intervention                                                                                            | Espaces Boisés Classés L.113-1 du CU |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Entretien courant (tailles, élagage)                                                                                | Sans déclaration préalable           |
| Enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts (y compris pour motif phytosanitaire)                        | Sans déclaration préalable           |
| Remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation <u>au même emplacement</u> )                                     | Déclaration préalable                |
| Arrachage définitif respectant les prescriptions du PLU (compensation à un endroit différent, linéaire plafonné...) | Impossible                           |
| Arrachage définitif ne respectant pas les prescriptions du PLU                                                      | Impossible                           |

### ARTICLE DG.10 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : espaces verts boisés protégés (arbres ponctuels remarquables protégés, haies remarquables protégées, alignements d'arbres remarquables protégés), bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

#### Espaces verts protégés (EVP)

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) et l'arrachage définitif (respectant les prescriptions de compensation inscrites au règlement du PLU) des éléments boisés protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. L'arrachage définitif (ne respectant pas les prescriptions de compensation inscrites au règlement du PLU) des éléments boisés protégés est interdit (sauf mention expresse explicitée dans les articles de certaines zones du PLU). L'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage,

taille latérale) sont autorisés.

| Nature de l'intervention                                                                                            | Espaces Verts Protégés L.151-23 du CU |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Entretien courant (tailles, élagage)                                                                                | Sans déclaration préalable            |
| Enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts (y compris pour motif phytosanitaire)                        | Sans déclaration préalable            |
| Remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation au même emplacement)                                             | Déclaration préalable                 |
| Arrachage définitif respectant les prescriptions du PLU (compensation à un endroit différent, linéaire plafonné...) | Déclaration préalable                 |
| Arrachage définitif ne respectant pas les prescriptions du PLU                                                      | Impossible                            |

#### Patrimoine bâti remarquable

Toute modification ou suppression des éléments bâtis protégés doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

#### ARTICLE DG.11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des

travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

#### ARTICLE DG.12 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Pays de Monts approuvé par arrêté préfectoral n°16-DDTM85-81 du 30 mars 2016 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par des nuisances sonores émanant des principales infrastructures de transport terrestre et ferroviaire au titre de l'arrêté préfectoral n°01DDE 221 du 19 mars 2001.

#### ARTICLE DG.13 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  - a. à la sécurité des personnes ;
  - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
  - d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

#### ARTICLE DG.14 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par

décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

#### ARTICLE DG.15 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

Le code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4. l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE DG.16 DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,  
de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.  
Cette présente disposition s'applique à l'ensemble des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme à l'exception des seules zones UE et 1AUe.

#### ARTICLE DG.17 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : LA LOI LITTORAL

La commune de SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE étant assujettie aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc spécifié que :

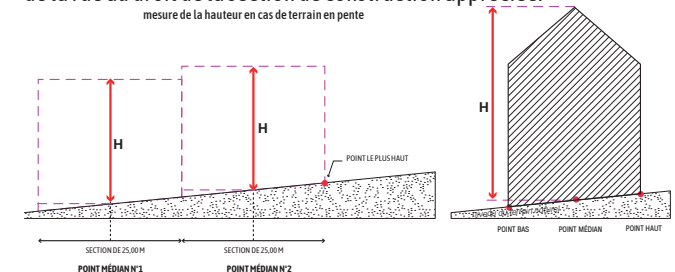
- sur l'ensemble de la commune, les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L121-12 du Code de l'Urbanisme issu de la dite loi.
- toutefois, hors des espaces proches du rivage et des coupures

d'urbanisation, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

- il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-12 du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme.
- Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

#### ARTICLE DG. 18 RÈGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE TERRAIN EN PENTE

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.





## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

**ARTICLE DG.19**  
**DÉFINITIONS**

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

## A

### ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### ACCÈS (Schéma n°A)

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

### ACCÈS PRIVÉ OU ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

### ACROTÈRE (Schéma n°B)

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre la voie ou emprise publique et la propriété riveraine.

### ALIGNEMENT D'ARBRES

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

### ALLÈGE

L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.

### ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

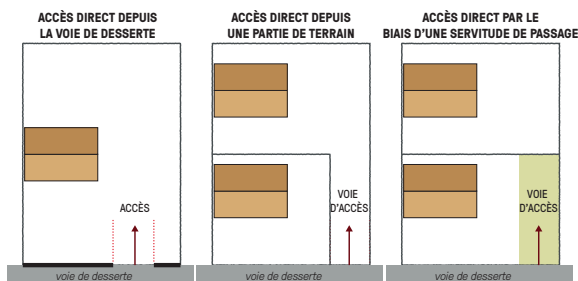


schéma n°A

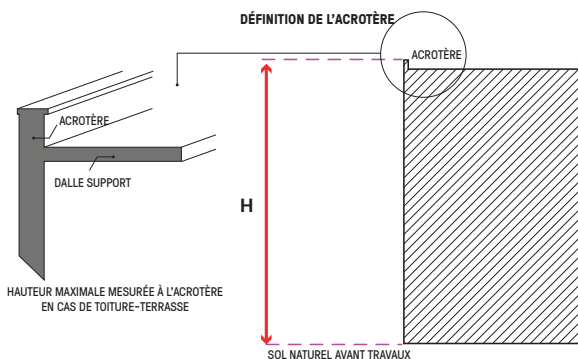


schéma n°B

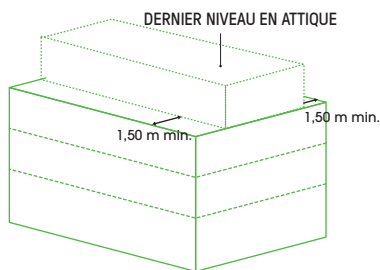


schéma n°C

## APPENTIS

Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

## ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est un arbre dressé sur un tronc (du sol au premières branches) mesurant au minimum entre 1,80m et 2,00m de hauteur à maturité, la hauteur totale devant être supérieure à 3,00m à l'âge adulte.

## ATTIQUE (Schéma n°C)

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

Nota : il est admis un principe de double attique c'est-à-dire un attique sur les deux derniers niveaux de la construction.

## AUVENT

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'avent prend le nom de marquise.

## B

### BAIE

Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

## BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Ainsi, le balcon peut être simplement défini comme une extension de la façade, il est «suspendu», en prolongement de celle-ci ; la terrasse, quant à elle, repose sur une surface bâtie. C'est pourquoi on parle toujours d'une terrasse en rez-de-chaussée ou sur le toit.

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

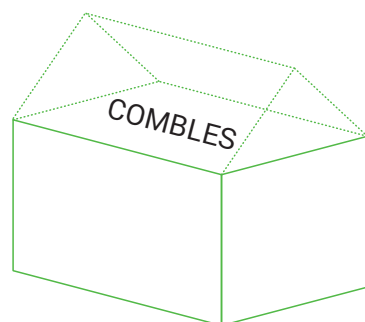


schéma n°D

**BARDAGE**

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**BARREAUDAGE**

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

**BÂTIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**BIO-SOURCÉ**

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

**C****CARPORT**

Un carport est un abri couvert à usage de stationnement, généralement situé à côté d'une maison. Un carport est ouvert sur les côtés et sa structure repose sur des poteaux.

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

**CHÂSSIS DE TOITURE**

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**CLÔTURE**

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

**CŒURS D'ÎLOTS**

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

**COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION**

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

**COMBLE (Schéma n°D)**

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

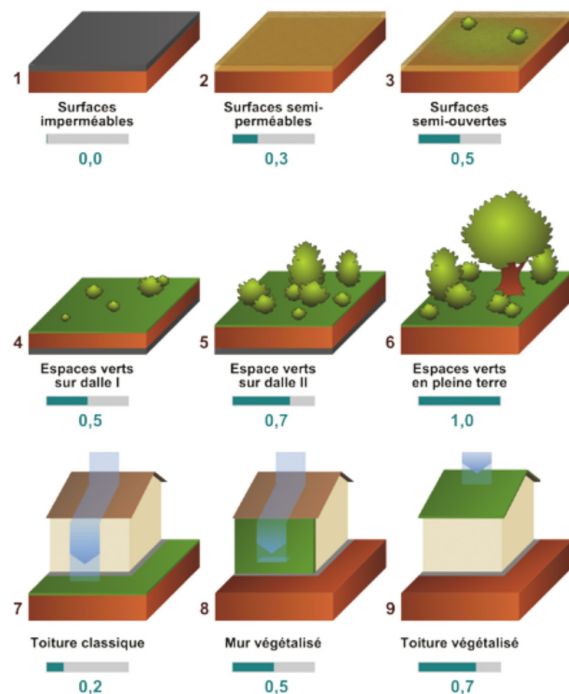
**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)**

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

**CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

## COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE (Schéma n°E)

Le coefficient de biotope de surface fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisées ou mur végétalisé. Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la perméabilité des surfaces et de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

## CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

## CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## CONSTRUCTION ENTERRÉE

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

## CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

## CONTINUITÉ

C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contiguës aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

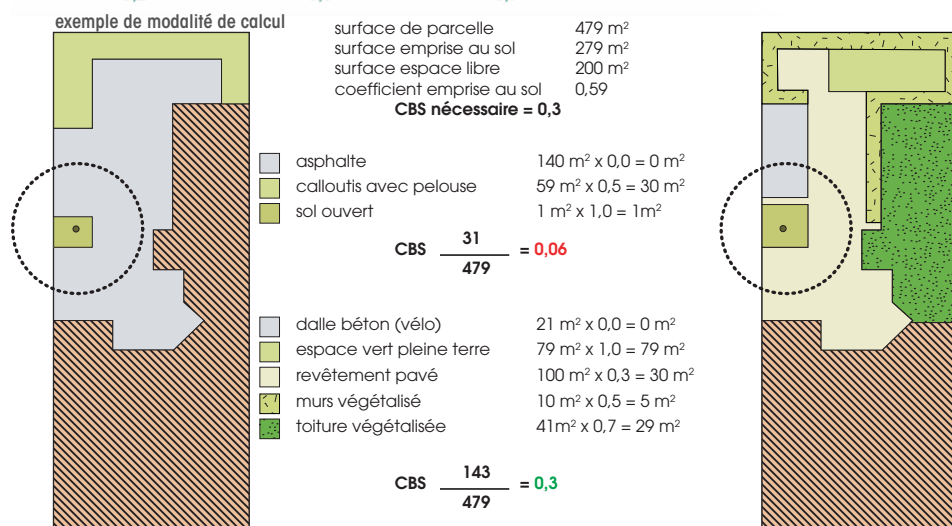


schéma n°E

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

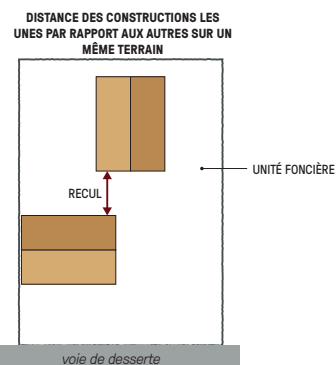


schéma n°F

**CÔTE NGF**

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

**CÔTE DE RÉFÉRENCE DU PPRL**

Elle correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle ne correspond donc pas à la hauteur d'eau potentielle ni au niveau de la mer au large.

**CORNICHE**

Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

**CROUPE**

Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

**D****DÉBORDS DE TOITURE**

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

**DÉFRICHEMENT**

On entend par défrichage, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

**DISCONTINUITÉ**

C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.

**DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS (Schéma n°F)**

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.

**E****EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

**EMPRISE AU SOL (Schéma n°G)**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

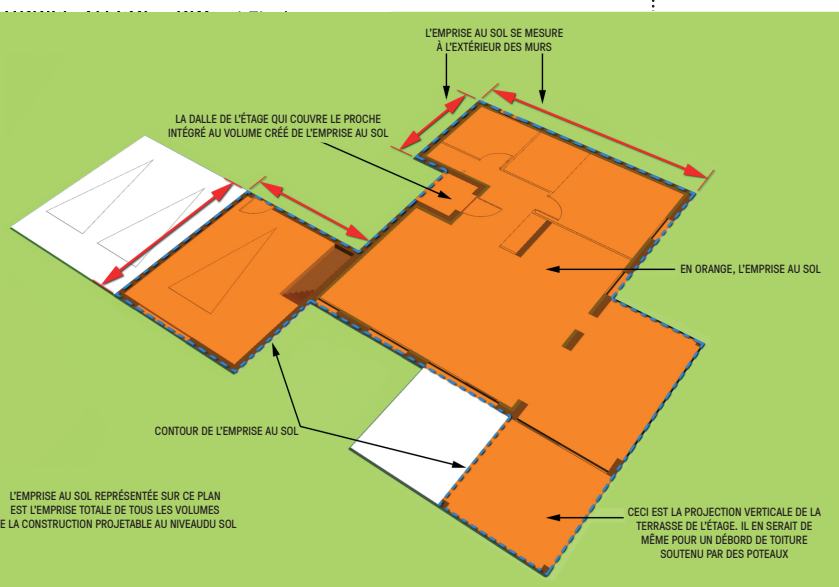
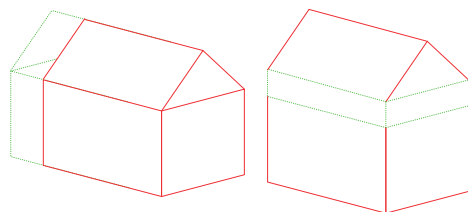
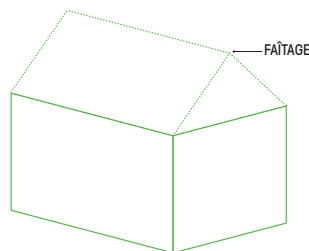


schéma n°G





**schéma n°H**



**schéma n°I**

## EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

## ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)

Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (ENR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

## ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

## ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE/PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques. Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les terrasses extérieures et les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.

## ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés

urbains et, les terrains de jeu et de sports.

## ESSENCES LOCALES

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'annexe plan vert de la commune ou les essences locales sont précisées.

## EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

## EXTENSION (Schéma n°H)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

## EXTENSION MESURÉE

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

## F

## FAÏTAGE (Schéma n°I)

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

## FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

## FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

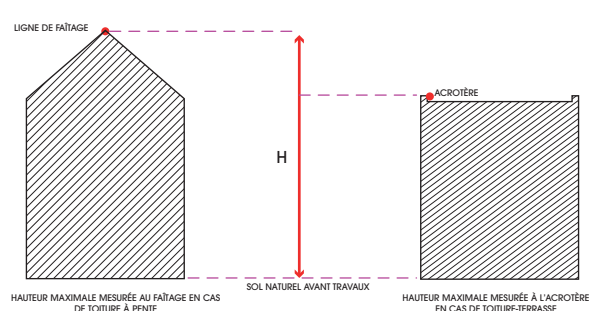


schéma n°J

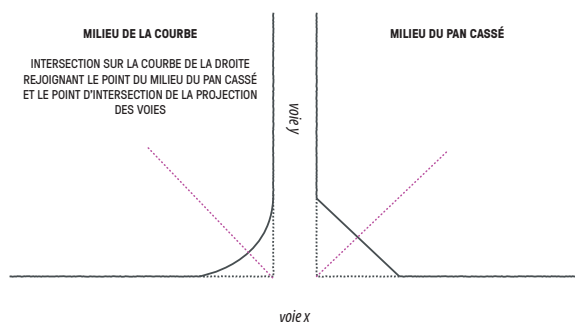


schéma n°K

DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES

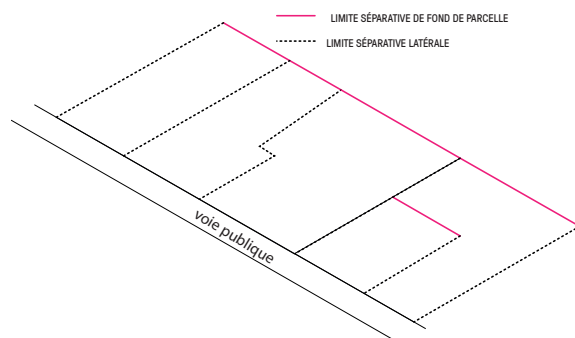


schéma n°L

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide;
- pavés de verre;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue fixe, plein, non ajouré, ni transparent et d'une hauteur minimum de 1,90 m

**FAÇADE AVEUGLE**

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

**FAÇADE PRINCIPALE**

Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

**G****GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**GARAGE**

Un garage est un espace clos/couvert destiné exclusivement au stationnement des véhicules de toute nature.

**H****HAUTEUR (Schéma n°J)**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public. (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS**

Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (articles R. 111-31 et suivants).

**I****ÎLOT DE CHALEUR**

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

**INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**L****LARGEUR DE TERRAIN**

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

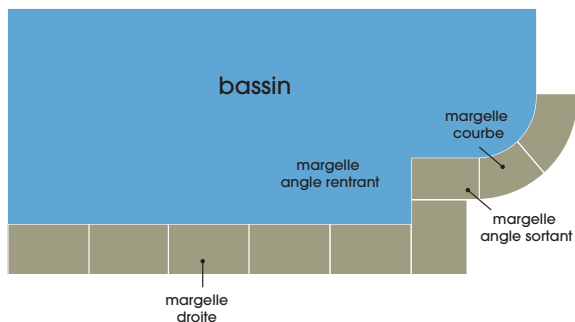
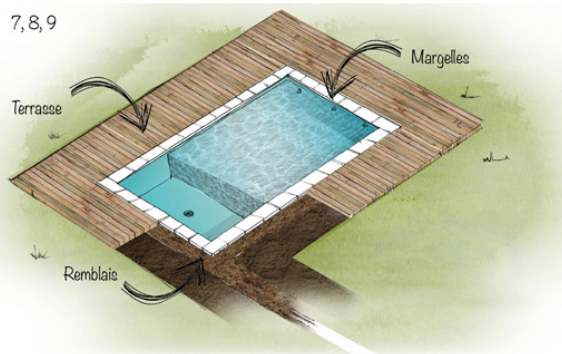
**LINÉAIRE DE FAÇADE (Schéma n°K)**

On appelle « linéaire de façade », la longueur totale des façades implantées sur rue. Le calcul d'un linéaire de façade sur rue n'est pas cumulable sur plusieurs rues. En cas de courbe ou de pan cassé à l'intersection de deux rues, la longueur de façade de chacune des rues se calcule à part égale en fonction de la longueur de la courbe ou du pan cassé.

**LIMITES SÉPARATIVES (Schéma n°L)**

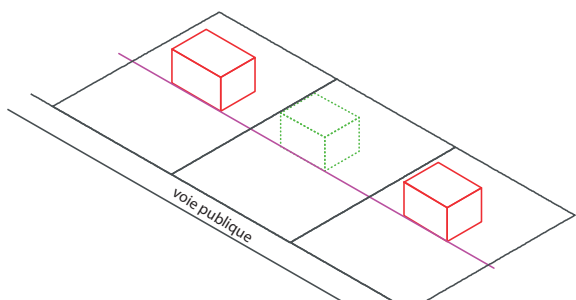
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

7, 8, 9



**schéma n°M**

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE



**schéma n°N**

## NOTION DE LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

La limite qui s'y substitue est définie comme :

- la limite interne au terrain riverain de la voie ou l'emprise publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie ou d'une emprise publique.

## LOGEMENT

Au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidence principale, résidence secondaire, logement occasionnel ou logement vacant.

## LOGEMENTS SOCIAUX

Au sens du présent règlement, les logements sociaux correspondent aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, aux logements locatifs intermédiaires (L.302-16 du code de la construction et de l'habitation), aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ainsi qu'aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

## LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme- Ministère de la Cohésion des Territoires).

## LOGGIA

Pièce à l'étage d'un bâtiment, en retrait du nu de la façade, ouverte sur l'extérieur : ses baies n'ont pas de menuiserie.

## LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

**M**

## MARGELLES DE PISCINE (Schéma n°M)

Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.

## MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

## MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

**N**

## NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**O**

## OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## OPÉRATION OU PROGRAMME

Les opérations d'aménagement ne sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme que par des buts : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI...), les aménageurs (établissements publics, SEM, SPL, aménageurs privés...) et les modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).

## ORDONNANCEMENT DE FAIT (Schéma n°N)

La notion d'ordonnement de fait n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

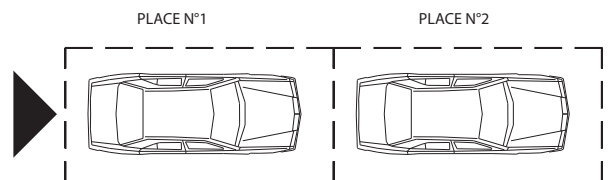


schéma n°0

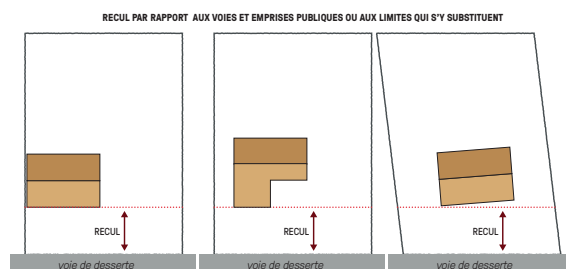


schéma n°P

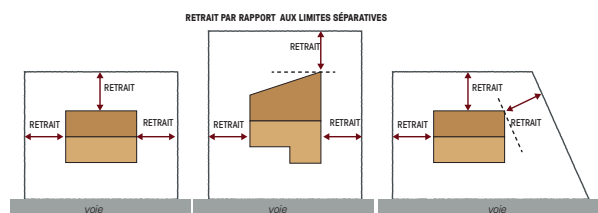


schéma n°Q

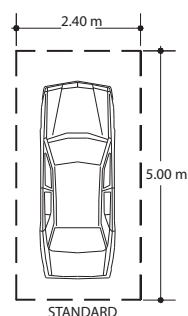


schéma n°R

rapport au bâti existant.

## P

## PERGOLA

Une pergola est une construction d'extérieur légère, non close, et placée dans un jardin, un parc ou sur une terrasse et qui sert principalement à se protéger des rayons du soleil. La pergola ne comporte pas de murs, mais des poteaux ou piliers espacés qui soutiennent des poutres et une couverture. On identifie 3 types de pergolas :

- la pergola adossée qui est accolée à une construction existante,
- la pergola auto-portée qui forme une annexe indépendante de la construction existante,
- la pergola démontable (ex: les tonnelles).

## PLACE COMMANDÉE (Schéma n°O)

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n°1 commande la place n°2.

## PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

## R

## RECU (Schéma n°P)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## RÉHABILITATION

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

## RETRAIT (Schéma n°Q)

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## REZ-DE-CHAUSSÉE

Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel. Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.

## S

## SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

## SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

## STATIONNEMENT (Schéma n°R)

Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris.

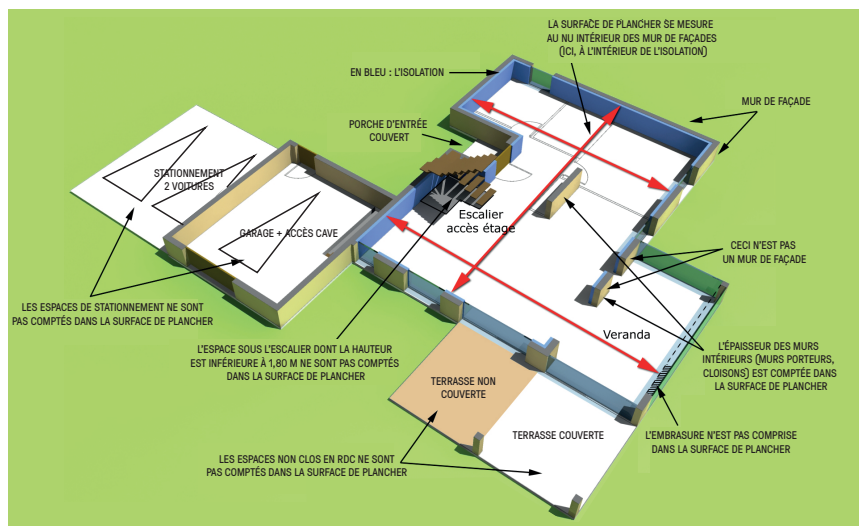
En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 25 m<sup>2</sup> y compris les aires de manœuvre.

## SURFACE DE PLANCHER (Schéma n°S)

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

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



**schéma n°5**

## T

### TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles

### TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

### TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

### TRAIT DE CÔTE

Le trait de côte est défini, en matière de cartographie marine et terrestre, comme la ligne portée sur le plan de zonage séparant la terre et la mer. Différentes définitions, ou plutôt différents indicateurs de sa position, coexistent et peuvent être adoptées pour tenir compte de la diversité des morphologies du littoral. Au présent règlement, le trait de côte est celui numérisé par les services de l'État.

## V

### VÉRANDA

Une véranda est une pièce supplémentaire de plain pied aux parois majoritairement vitrées. Elle peut comporter des cloisons bâties en dur maçonnées ou en bois. En général, il s'agit de murets de quart, tiers ou mi-hauteur permettant de solidifier l'ouvrage par une base rigide.

Les vérandas en continuité du bâtiment principal, présentant des pièces de vie ou de fonctionnement identique à l'usage principal (habitation, locaux d'activités, etc.), ne constituent pas des annexes mais des extensions du bâtiment principal

À défaut de ces parois pleines, au sens de l'architecture classique, il s'agit d'une verrière, en présence de verre, ou d'une cage, s'il s'agit de grillage - voire de ferronnerie. Si cette construction est isolée du bâtiment principal, on parle alors d'une serre (pour du verre) de volière ou de cage (pour du grillage). Si les panneaux sont en métal, on est en présence d'un jardin d'hiver.

### VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée aux piétons, et les fossés et les talus la bordant. Elle peut être de statut public ou privé. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.



## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

**ARTICLE DG.20**  
**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AU SENS DU CODE**  
**DE L'URBANISME**

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne.

L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination «hôtels» recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Enfin, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté NOR : TREL2233598A du 22 mars 2023 viennent apporter des compléments aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.

| Destinations<br>R.151-27 du CU         | Sous-destinations<br>R151-28 du CU                      | Précisions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole<br>et forestière | Exploitation agricole                                   | La sous-destination <b>exploitation agricole</b> recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. |
|                                        | Exploitation forestière                                 | La sous-destination <b>exploitation forestière</b> recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Habitation                             | Logement                                                | La sous-destination <b>logement</b> recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                        | Hébergement                                             | La sous-destination <b>hébergement</b> recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commerce et activité<br>de service     | Artisanat et commerce de<br>détail                      | La sous-destination <b>artisanat et commerce de détail</b> recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.                                          |
|                                        | Restauration                                            | La sous-destination <b>restauration</b> recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                        | Commerce de gros                                        | La sous-destination <b>commerce de gros</b> recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                        | Activités de services avec<br>l'accueil d'une clientèle | La sous-destination <b>activité de service avec l'accueil d'une clientèle</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                        | Hôtels                                                  | La sous-destination <b>hôtels</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.                                                                                                                                                                                                                      |
|                                        | Autres hébergements<br>touristiques                     | La sous-destination <b>autres hébergements touristiques</b> recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                        | Cinéma                                                  | La sous-destination <b>cinéma</b> recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

|                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Équipement d'intérêt collectif et services publics              | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | La sous-destination <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b> recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de bureau des bureaux des administrations publiques. |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | La sous-destination <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.                                                                                                                                                    |
|                                                                 | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          | La sous-destination <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                 | Salle d'art et de spectacles                                                        | La sous-destination <b>salles d'art et de spectacles</b> recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                 | Équipements sportifs                                                                | La sous-destination <b>équipements sportifs</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                 | Lieux de culte                                                                      | La sous-destination <b>lieux de culte</b> recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                               | La sous-destination <b>autres équipements recevant du public</b> recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                           | La sous-destination <b>industrie</b> recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.                                                                                                                                                                              |
|                                                                 | Entrepôt                                                                            | La sous-destination <b>entrepôt</b> recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.<br><i>Semblent être exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination artisanat et commerces de détail. Les data-center entrent donc dans la sous-destination entrepôt.</i>                                              |
|                                                                 | Bureau                                                                              | La sous-destination <b>bureau</b> recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.<br><i>C'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</i>                                                                                                                                                       |
|                                                                 | Centre de congrès et d'exposition                                                   | La sous-destination <b>centre de congrès et d'exposition</b> recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                  | La sous-destination <b>cuisine dédiée à la vente en ligne</b> recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |





## **TITRE 2:** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **URBAINES**





## ZONE UA : LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX CENTRES ANCIENS

La zone UA correspond aux secteurs des centres anciens de la commune à savoir les centres de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle.

La zone UA compte quatre secteurs spécifiques :

- le secteur UAa qui correspond aux quais (Quai Gorin, Quai Garcie Ferrande et Quai du Port Fidèle),
- le secteur UAb qui correspond au quartier du Maroc,
- le secteur UAc qui correspond à la Corniche Est de Boisvinet dense,
- le secteur UAd qui correspond à la Corniche Ouest de Boisvinet peu dense.

La zone est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Enfin, la zone est également concernée par une prescription graphique afin de préserver les linéaires commerciaux de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone UA :

- le risque de submersion marine,
- le risque d'inondation d'origine terrestre,

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL)

En sus de la réglementation, la zone UA est soumise :

- aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.
- aux prescriptions complémentaires du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL et le PVAP valent Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.





## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

| Destinations                        |                                                                   | Sous-destinations                   |                                                                                    |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole et forestière                               | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole                                                              |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Habitation                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | Logement                                                                           |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement                                                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce et activités de service                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration (2)                                                                   |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros                                                                   |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Hôtels (2)                                                                         |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres hébergements touristiques (2)                                               |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma                                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie                                                                          |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt                                                                           |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau (2)                                                                         |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements d'intérêt collectif et services publics               | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale                       |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements sportifs                                                               |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieux de culte                                                                     |
|                                     |                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE UA.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota: Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☒. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques.

## ARTICLE UA.2

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :



- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.6. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UA sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.7. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

## ARTICLE UA.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir **la réalisation de 15% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s), dans la limite de 9 logements créés.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

#### ARTICLE UA.4

##### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

##### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UA<sub>b</sub>, UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1)**, soit R+1+c.

4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1)**, soit R+1.

4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

##### 4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UA<sub>b</sub>

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1)**, soit R+1ou R+c.

4.2.3.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 5,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1)**, soit R.

4.2.3.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

##### 4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UA<sub>c</sub>

4.2.4.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder :

- **13,00 mètres pour les toitures à pente sur 40% de la façade (schéma n°2)**, soit R+3.
- **15,00 mètres pour les toitures à pente sur 60% de la façade (schéma n°2)**, soit R+4.

4.2.4.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1)**, soit R+1.

4.2.4.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

##### 4.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UA<sub>d</sub>

4.2.5.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1)**, soit R+1+c.

4.2.5.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 8,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1)**, soit R+1.

4.2.5.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

##### 4.2.6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.6.1. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la hauteur maximale autorisée aux articles 4.2.1 à 4.2.5, conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

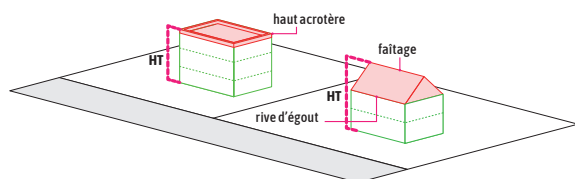


Schéma n°1

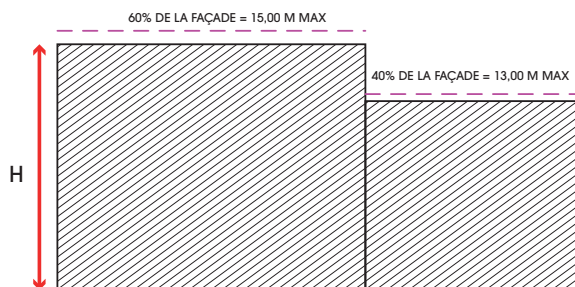


Schéma n°2

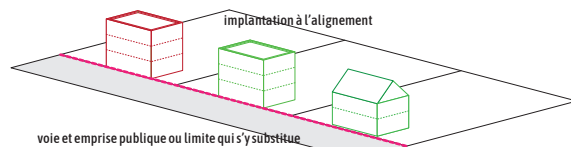


Schéma n°3

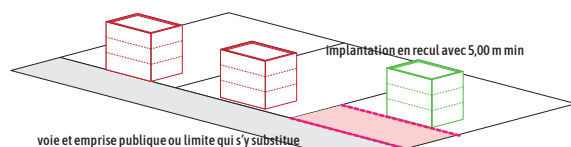


Schéma n°4

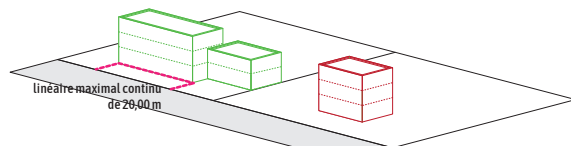


Schéma n°5

La hauteur définie à l'article 4.2 pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

4.2.6.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.6.3. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.2.6.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions

et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA (Y COMPRIS LES SECTEURS UAa ET UAb) À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UAc ET UAd

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **à l'alignement des voies, publiques ou privées déjà bâties, ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue** (Schéma n°3).

4.3.1.2. Les façades donnant sur rue de plus de 20,00 mètres de longueur doivent présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect (trouées, saillies, porches, ...) (Schéma n°5).

##### 4.3.2. DISPOSITIONS AUX SEULS SECTEURS UAc ET UAd

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 5,00 mètres minimum** (Schéma n°4).

4.3.2.2. Les façades donnant sur rue de plus de 20,00 mètres de longueur doivent présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect (trouées, saillies, porches, ...) (Schéma n°5).

##### 4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 et 4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement de fait des constructions voisines diffère

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

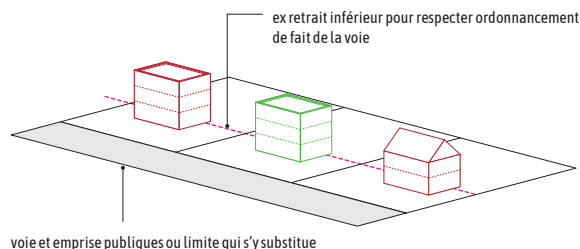


Schéma n°6

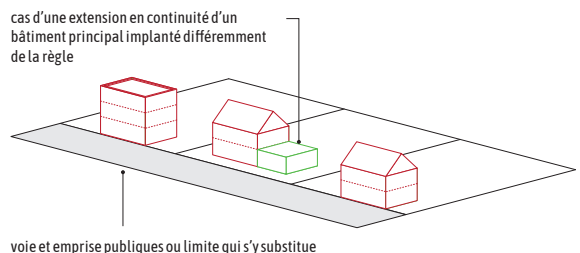


Schéma n°7

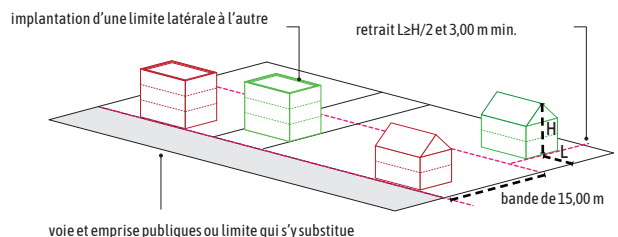


Schéma n°8

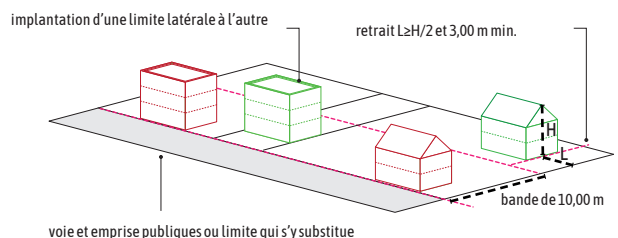


Schéma n°9

de la règle générale (schéma n°6) ;

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma n°7) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre, à l'exception des unités foncières concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

4.3.3.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

**Dispositions applicables dans la bande de constructibilité définie par le règlement :**

- 4.4.1.1. Sur les profondeurs maximales énumérées ci-dessous, qui constituent les zones d'implantation du corps principal de la construction avec possibilité d'étage, les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées en ordre continu :**
- d'une limite latérale à l'autre dans la bande de 15,00 mètres à compter de l'alignement des Quais, de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Gautté (schéma n°8) ;
  - d'une limite latérale à l'autre et dans la bande de 10,00 mètres à compter de l'alignement des autres voies (schéma n°9).
- 4.4.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article 4.4.1.1, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10,00 mètres (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions et installations peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, le mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.

**Dispositions applicables au-delà de la bande de constructibilité définie par le règlement :**

- 4.4.1.3. Au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 4.4.1.1, les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en respectant un retrait (L) tel que la distance horizontale de point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schémas n°8 et n°9).**
- 4.4.1.4. Toutefois, les constructions et installations nouvelles

peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite ;
- ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

#### **4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEUR UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>**

##### **Dispositions applicables dans la bande de constructibilité définie par le règlement :**

- 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées en ordre continu :**
- **d'une limite séparative à l'autre dans une bande de 15,00 mètres** à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (**schéma n°8**).
  - **en retrait des limites séparatives au-delà de la bande de 15,00 mètres.** Ce retrait doit être **supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ), sans jamais être inférieur à 3,00 mètres (schéma n°8).**
- 4.4.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article 4.4.2.1, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10,00 mètres (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions et installations peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, le mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.
- 4.4.2.3. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :
- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite ;
  - ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
  - ou s'il existe une convention de cour commune passée par

acte authentique ;

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

#### **4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles 4.4.1 à 4.4.2 et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.
- 4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.3.3. En sus des dispositions des articles 4.4.1 et 4.4.2 et pour les seuls cas de terrain d'assiette du projet caractérisé par une profondeur inférieure à :
- variable entre 10,00 et 15,00 mètres pour la zone UA et les seuls secteurs UA<sub>a</sub> et UA<sub>b</sub> (cf. 4.4.1),
  - 15,00 mètres pour les secteurs UA<sub>c</sub> et UA<sub>d</sub>,
- comptée à partir de l'alignement avec les voies et emprises publiques, toute construction ou installation nouvelle doit s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Ce retrait (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle.
- 4.4.3.4. Les dispositions de l'article UA.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

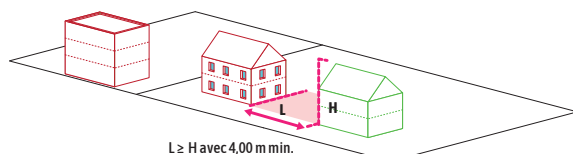


Schéma n°10

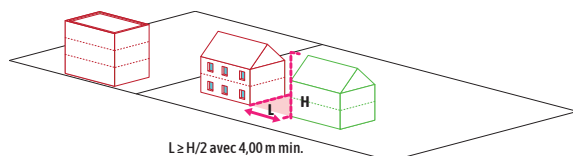


Schéma n°11

4.4.3.5. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

4.4.3.6. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (Schéma n°10);
- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (Schéma n°11).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 à 4.5.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UA.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Toute nouvelle construction doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur. En effet, les constructions dans les secteurs de la



vieille ville de Saint-Gilles, de la Petite-Île et du vieux bourg de Croix-de-Vie et du secteur de la Corniche de Boisvinet, reconnus pour leur qualité architecturale, doivent respecter les caractéristiques dominantes du bâti existant. En outre, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

- 5.1.5. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.9. Les dispositions de l'article UA.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

**Nota :** L'attention des pétitionnaires est portée sur le respect de la gamme de couleurs portée sur l'Orientation Particulière d'Aménagement - Guide nuancier (Pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme).

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
  - soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse ;
  - soit en enduit gratté.
- 5.3.5. Les soubassements peuvent recevoir une teinte plus foncée.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.
- 5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles de Pays dite «tiges de botte» ou d'aspect similaire, de teinte claire, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou blanchie artificiellement et de toute teinte brune (engobage). En ce cas, les toitures doivent présenter une pente comprise entre 29% et 47% ;
  - ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en ardoise. Dans ce cas, la pente de la couverture doit être comprise entre 58% et 100% ;
  - ou de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- 5.4.5. Les tuiles couvrantes peuvent être tolérées à fond plat, à l'exclusion des agoyaux, sauf si ceux-ci sont réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe. Le pigeonnage des tuiles doit être réalisé à la chaux claire.
- 5.4.6. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- à l'angle de deux voies ;
  - ou en cas de maison isolée ou en retrait.
- 5.4.7. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.8. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

- 5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction (**schéma n°12**).
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés.

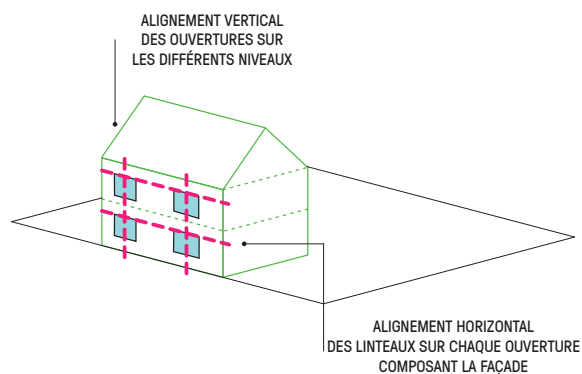


Schéma n°12

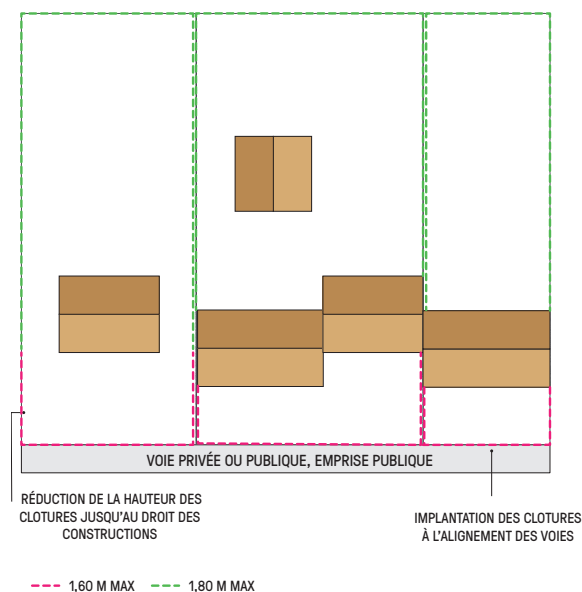


Schéma n°13

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (**schéma n°13**).
- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

Nota : les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.6.12. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés, à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total ;
  - et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.
- Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.
- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités

à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

**Exemple de modalités de calcul :**

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

## 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles UA.4.4 et UA.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifiés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer ;
  - ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.
- La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifiée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur. Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le respect des articles UA.4.4 et UA.4.5.
- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

### **5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### **5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

### **5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

### **5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives, à l'amélioration du confort ou encore impératifs liés à la sécurité.

- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.

- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

## **5.11. FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.11.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ARTICLE UA.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA À L'EXCEPTION DES SECTEURS UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

6.1.2.1. En zone UA, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux

pluviales.

6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

##### 6.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

6.1.3.1. Dans les secteurs UA<sub>c</sub> et UA<sub>d</sub>, le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,5. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

6.1.3.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

##### 6.1.4. PLANTATION

6.1.4.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non

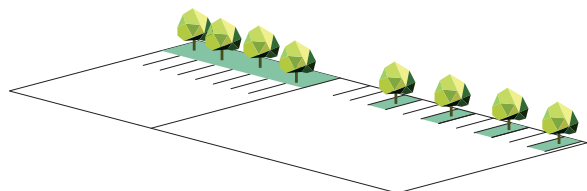


Schéma n°14

occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

- 6.1.4.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**schéma n°14**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.4.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.4.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

## **6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux

pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UA.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

| Nombre d'emplacement minimum exigible                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Logement :</b><br>Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hébergement :</b><br>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Commerces et activités de service                                                                                                                                                                                                                           | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Restauration :</b> Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires                                                                                                                                                                                           | <b>Bureau :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                           |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics                                                                                                                                                                                                         | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                               |

**tableau n°2**

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrochages ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

7.2.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du plu à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.

7.2.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 7.2.2. CAS LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

## 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 7.3.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.4.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.
- 7.4.2. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.3. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III  
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUXARTICLE UA.8.  
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;



- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### **ARTICLE UA.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/

ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

#### **9.1. EAU POTABLE**

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

**9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

**9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure

raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

**9.6. AUTRES RÉSEAUX**

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

**9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :
- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration,

fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble

concernée ;

- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## ZONE UB : LA ZONE URBAINE DÉDIÉE À L'EXTENSION FAUBOURIENNE DES CENTRES ANCIENS

La zone UB correspond aux secteurs d'extension des centres anciens de la ville. Cette zone, bâtie en semi-continue, est destinée à accueillir de l'habitation ainsi que les activités compatibles avec l'habitat.

La zone UB compte deux secteurs spécifiques :

- le secteur UBA qui correspond aux secteurs de la ville au sein desquels une densification est à favoriser.
- le secteur UBB qui correspond au secteur dédié à l'accueil des gens du voyage

Enfin, au sein du secteur UBA, un indice de majoration (indice 1) de hauteur a été mis en place pour constituer, à terme, de véritables boulevards urbains.

La zone est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

En outre, la zone est également concernée par une prescription graphique afin de préserver les linéaires commerciaux de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Enfin, la zone, concernée par un important patrimoine historique, architectural et identitaire, fait l'objet de prescriptions de sauvegarde du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone UB

- le risque de submersion marine,
- le risque d'inondation d'origine terrestre,

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL)

En sus de la réglementation, la zone UB est soumise :

- aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.
- aux prescriptions complémentaires du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL et le PVAP valent Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.





## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE UB.1  
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS  
ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS À LA  
ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UBb

1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la

commodité du voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques.

1.3. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS AU SEUL  
SECTEUR UBb

1.3.1. Dans le secteur UBb du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☑            | Habitation                                                         | ☑                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|              |                                                                    | ☑                 | Restauration (2)                                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels (2)                                                                         |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques (2)                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☑            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Bureau (2)                                                                         |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente                                                          |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1

## ARTICLE UB.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UBb

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.1.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.1.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;

- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.6. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UB sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.7. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

### 2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1, SONT SEULES ADMISES POUR LE SECTEUR UBb

- 2.2.1. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.2.3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### ARTICLE UB.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir la **réalisation de 15% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s), dans la limite de 9 logements créés.

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au

commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

#### ARTICLE UB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

##### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

###### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UBa

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1)**, soit  $R+1+a$ . Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (schéma n°2).

4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1)**, soit  $R+1$ .

4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

###### 4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBa

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1)**, soit  $R+1+a$ . Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (schéma n°2).

4.2.3.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1)**, soit  $R+1+a$ . Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Le niveau en attique doit être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (schéma n°2).

4.2.3.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

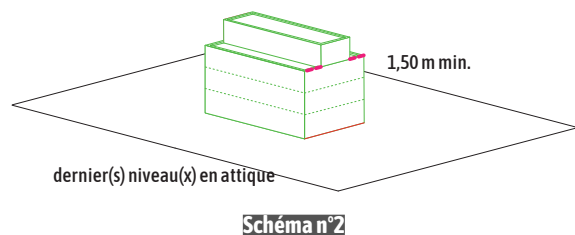
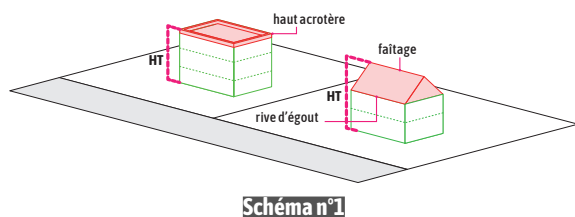
###### 4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU SECTEUR INDICÉ 1 DE MAJORATION DES HAUTEURS

4.2.4.1. Au sein des secteurs identifiés au document graphique (indice 1), la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 13,00 mètres (schéma n°1)**. Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (schéma n°2), soit  $R+2+a$ .

4.2.4.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

###### 4.2.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.5.1. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

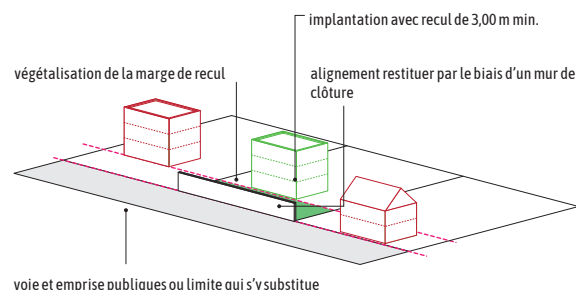


Schéma n°3

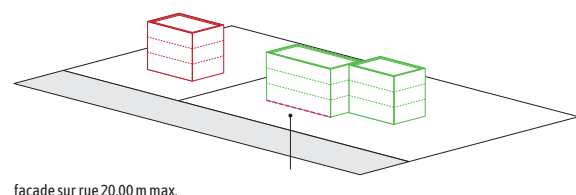


Schéma n°4

Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la hauteur maximale autorisée aux articles 4.2.1. à 4.2.4, conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

La hauteur définie à l'article 4.2 pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

4.2.5.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.5.3. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation

du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.2.5.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **avec un recul qui ne peut être inférieur à 3,00 mètres (Schéma n°3)**.

Par ailleurs, il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6.. En outre, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

4.3.1.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- au-delà de la bande 15,00 mètres inconstructibles le long de la promenade Marie de Beaucaire tel qu'identifié au document graphique,
- au-delà de la bande de 35,00 mètres inconstructibles le long de la RD38 bis tel qu'identifiée au document graphique.

4.3.1.3. Les façades donnant sur rue de plus de 20,00 mètres de longueur doivent présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect (trouées, saillies, porches, ...) (Schéma n°4).

#### 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être



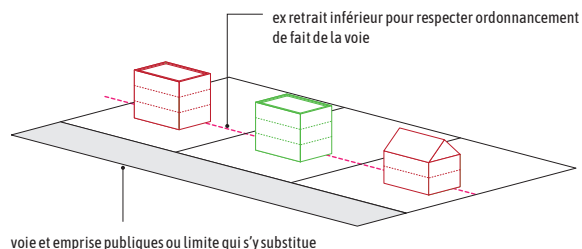


Schéma n°5

cas d'une extension en continuité d'un bâtiment principal implanté différemment de la règle

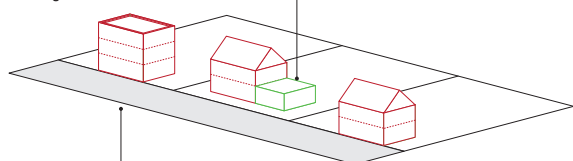


Schéma n°6

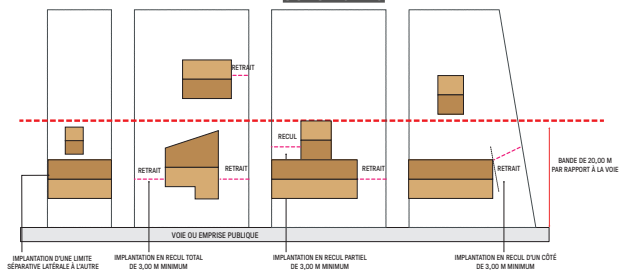


Schéma n°7

implantation d'une limite latérale à l'autre

retrait  $L \geq H/2$  et 3,00 m min.

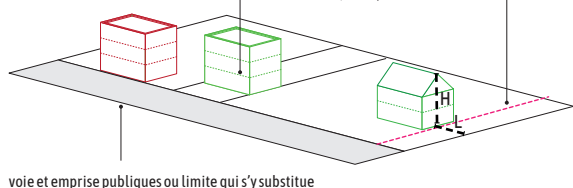


Schéma n°8

exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma n°5) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma n°6) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre, à l'exception des unités foncières concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

4.3.2.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

4.3.2.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit

obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB DANS UNE BANDE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en ordre continu :

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en retrait totalement ou partiellement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés (schéma n°7). En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ( $L$ ) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°7).

##### 4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB AU-DELÀ DE LA BANDE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées avec un retrait ( $L$ ) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°8).

4.4.2.2. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

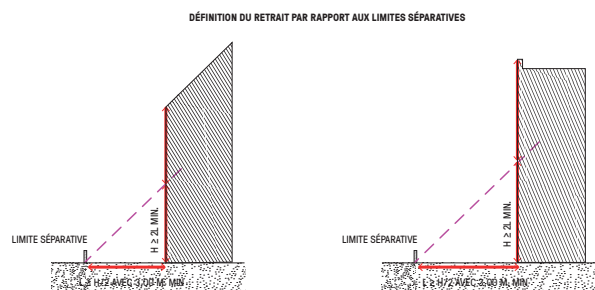


Schéma n°9

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite;
- ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état;
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique;
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

## 4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles 4.4.1 à 4.4.2 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.
- 4.4.3.2. En sus des dispositions de l'article 4.4.1 et pour les seuls cas de terrain d'assiette du projet caractérisé par une profondeur inférieure à 20,00 mètres, comptée à partir de l'alignement avec les voies et emprises publiques, toute construction ou installation nouvelle doit s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Ce retrait (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite;
- ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état;
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique;

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

- 4.4.3.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.
- 4.4.3.4. Les dispositions de l'article UB.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.4.3.5. Au sein de la bande des 20,00 mètres, dès lors qu'un terrain mitoyen est occupé par une installation, un ouvrage ou un équipement technique d'intérêt collectif, il peut être dérogé à la distance de retrait des dispositions de l'article 4.4.4.1, sur les seules limites de fonds de parcelle. En ce cas, le pétitionnaire doit obtenir l'accord des gestionnaires concernés.
- 4.4.3.6. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
  - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°10**);
- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°11**).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 à 4.5.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UB.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

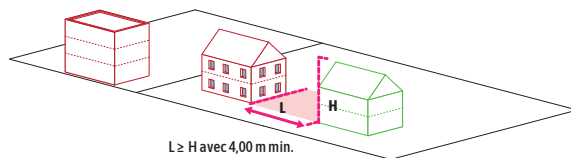
5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

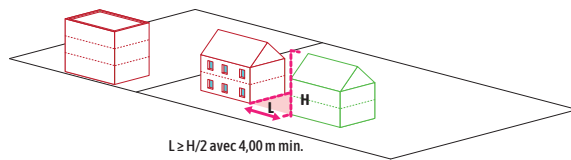
5.1.8. Les dispositions de l'article UB.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de



**Schéma n°10**



**Schéma n°11**

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

**5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse ;

- soit en enduit gratté.

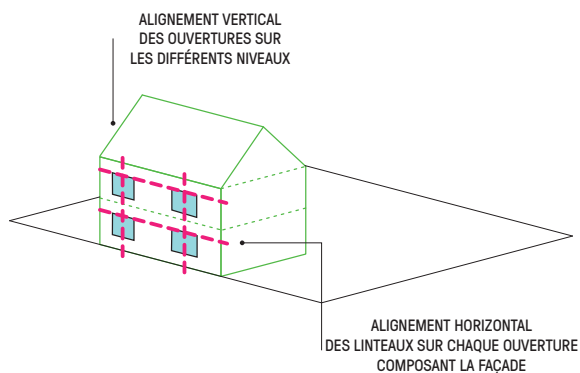
- 5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage zinc,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

**5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons, sauf dans le cadre d'une architecture contemporaine pour les projets de constructions de 2 logements ou plus.
- 5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 25% et 38% pour les toitures d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge-orangé - ocre ;
  - supérieure ou égale à 45% pour les toitures d'aspect ardoise naturelle ou artificielle ;
  - en outre, les toitures peuvent également être de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- 5.4.5. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4.4 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.6. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :



**Schéma n°12**

- à l'angle de deux voies ;
- en rez-de-chaussée si le faitage de la construction représente les 3/5ème de sa longueur ;
- à l'étage, sans limite de proportion par rapport au faitage ;
- ou en cas de maison isolée ou en retrait.

5.4.7. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.8. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.10. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

5.4.11. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives sauf si des dispositifs occultant et supérieurs à 1,80 mètre de hauteur sont prévus.

5.4.12. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes

tels que les vérandas et les auvents.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).

5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (**schéma n°12**), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.

5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.5. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés.

5.5.6. Les garde-corps des balcons et des loggias autorisés doivent être obligatoirement traités de telle façon qu'ils soient opacifiant (comme par exemple filtre opacifiant, barreaudage à trame resserré, plaque perforée, ou tout autre dispositif similaire).

## 5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

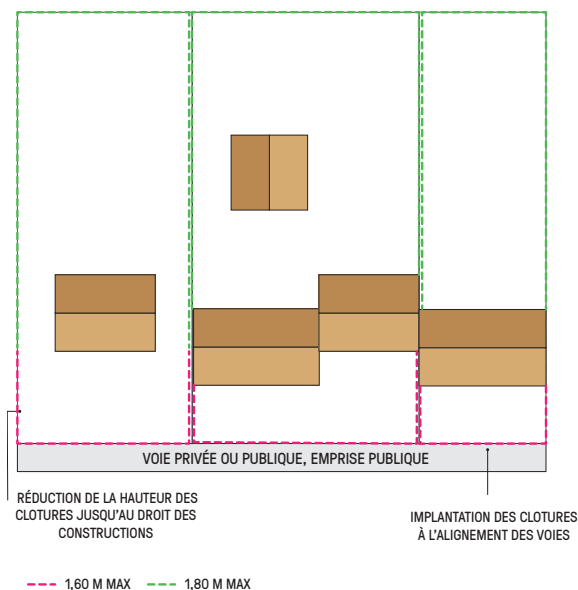


Schéma n°13

limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (**schéma n°13**).

- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.
- Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- 5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation

routière.

- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.6.12. Dispositions applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
- la démolition des éléments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant de porter atteinte à la sécurité des personnes. Par exception, la démolition peut être autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.
- 5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre

2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées, à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
  - et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité

technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.

- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

### Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire

## 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles UB.4.4 et UB.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifiés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer ;
  - ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.
- La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifiée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur. Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

respect des articles UB.4.4 et UB.4.5.

- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### 5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

#### 5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

#### 5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et

restaurés.

#### 5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives, à l'amélioration du confort ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.
- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

### 5.11. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.11.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

## **5.12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **5.12.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

- 5.12.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.12.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

### **5.12.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES**

- 5.12.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.12.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## **5.13. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- 5.13.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.13.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.13.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.13.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
  - l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.);
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultres, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

## **ARTICLE UB.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

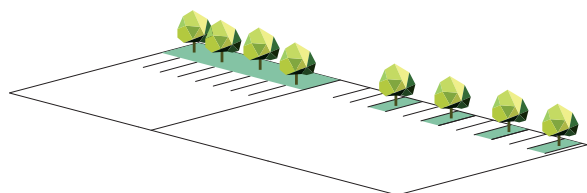


Schéma n°14

composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB À L'EXCEPTION DU SECTEUR UBa

- 6.1.2.1. En zone UB, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,5**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

- 6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

#### 6.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBa

- 6.1.3.1. Dans le secteur UBa, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3**. Ainsi, l'unité foncière peut être

traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

- 6.1.3.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

#### 6.1.4. PLANTATION

- 6.1.4.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

- 6.1.4.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**schéma n°14**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

- 6.1.4.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit



être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

- 6.1.4.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

## **6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article

L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

## **6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de

pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UB.7.

## STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

## 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
  - le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit

| Nombre d'emplacement minimum exigible                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                                        | <b>Logement :</b><br>Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                   | <b>Hébergement :</b><br>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerces et activités de service                                 | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> |
|                                                                   | <b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                   | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                   | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                   | Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires | <b>Bureau :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics               | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

tableau n°2

correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrochages ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.
- 7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

- 7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

- 7.2.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.2.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

### 7.2.2. CAS POUR LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

## 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.
- 7.3.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.4.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.
- 7.4.2. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

- 7.4.3. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UB.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### **ARTICLE UB.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou

installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

#### **9.1. EAU POTABLE**

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

**9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

**9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure

raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

**9.6. AUTRES RÉSEAUX**

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

**9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au

gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales,

lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## ZONE UC : LA ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE D'HABITAT INDIVIDUEL

La zone UC correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat individuel, principalement réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle.

La zone UC compte un secteur spécifique, le secteur UCa, au sein duquel des règles d'implantation diffèrent de la règle générale.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone UC

- le risque de submersion marine,
- le risque d'inondation d'origine terrestre,

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL)

En sus de la réglementation, la zone UC est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL vaut Servitude d'Utilité Publique.

La zone UC est également traversée par des ouvrages GRTgaz au titre de la Servitude d'Utilité Publique I3 reportée dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.





## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE UC.1  
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS  
ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques.

ARTICLE UC.2  
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À  
CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☑            | Habitation                                                         | ☑                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|              |                                                                    | ☑                 | Restauration (2)                                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels (2)                                                                         |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques (2)                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☒            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente                                                          |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1





(livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.6. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UC sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.7. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

### ARTICLE UC.3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

##### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir **la réalisation de 15% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s), dans la limite de 9 logements créés.

##### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE UC.4

##### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

- 4.2.1.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,50 mètres pour les toitures à pente (Schéma n°1)**, soit  $R+1+c$ .
- 4.2.1.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse (Schéma n°1)**, soit  $R+1$ .
- 4.2.1.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.
- 4.2.1.4. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes

de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

- 4.2.1.5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### 4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la hauteur maximale autorisée à l'article 4.2.1, conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

La hauteur définie à l'article 4.2 pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
  - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
  - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

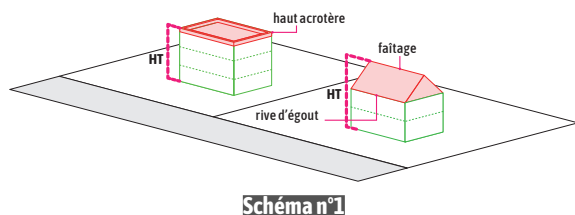
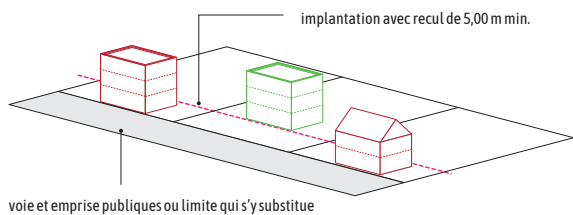
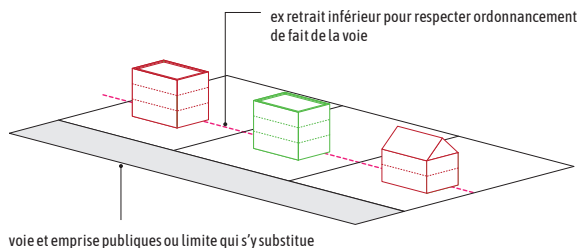


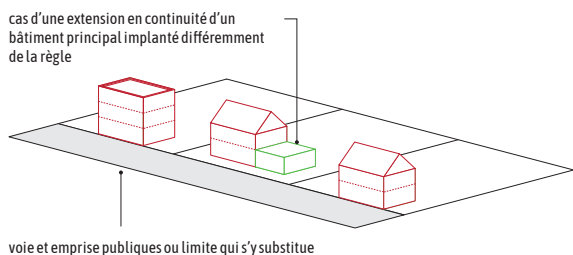
Schéma n°1



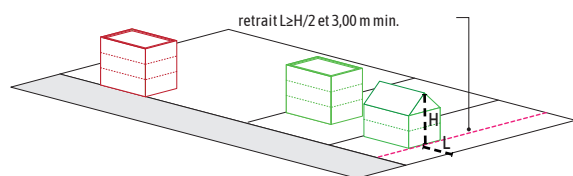
**Schéma n°2**



**Schéma n°3**



**Schéma n°4**



**Schéma n°5**

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul de 5,00 mètres minimum des voies** ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue (**schéma n°2**).

4.3.1.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées au delà de la bande de 35,00 mètres inconstructibles le long de la RD38 bis tel qu'identifié au document graphique..

#### 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (**schéma n°3**) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (**schéma n°4**) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre, à l'exception des unités foncières concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

4.3.2.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

4.3.2.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UCa

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées avec un retrait (L)** tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (**schéma n°5**).

4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4.4.1.3. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite ;
- ou si la hauteur mesurée au droit des limites est inférieure à 5,00 mètres, lorsque celle-ci comporte un mur pignon au droit de la limite et lorsque sa longueur sur la limite ne dépasse pas 15,00 mètres au total ;
- ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

## 4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCa

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées avec un retrait (L)** tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (**schéma n°5**). Les extensions des constructions et installations doivent être édifiées uniquement sur l'une des limites séparatives.

4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

4.4.1.3. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite ;
- ou si la hauteur mesurée au droit des limites est inférieure à 5,00 mètres, lorsque celle-ci comporte un mur pignon au droit de la limite et lorsque sa longueur sur la limite ne

dépasse pas 15,00 mètres au total ;

- ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

## 4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Les dispositions de l'article UC.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.3.2. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

## 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance

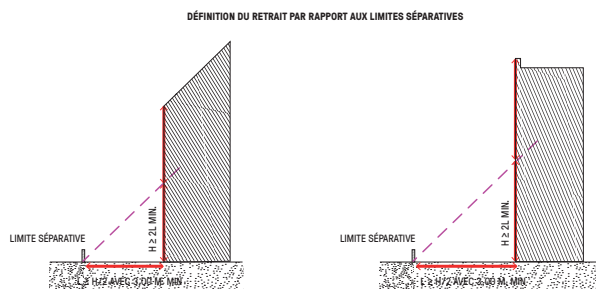


Schéma n°5

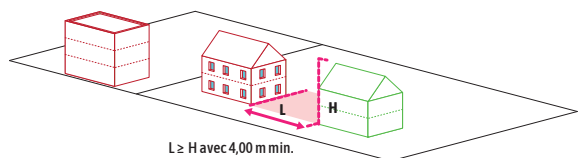


Schéma n°6

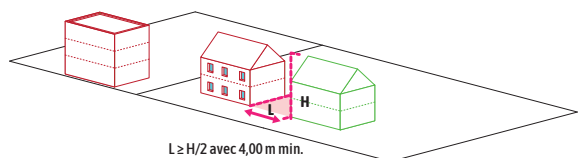


Schéma n°7



horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°6**) ;
- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°7**).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 à 4.5.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.9. Les dispositions de l'article UC.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### 5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

**5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

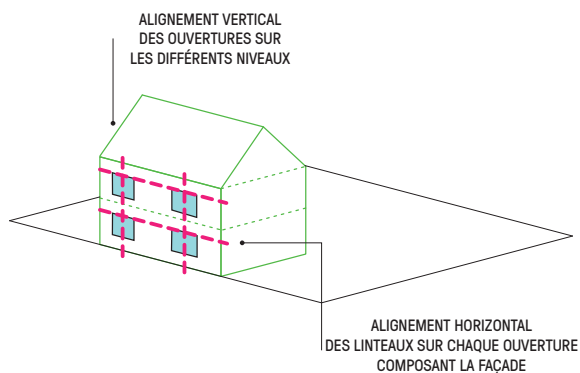
- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse ;
  - soit en enduit gratté.
- 5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage zinc,
- bardage composite.

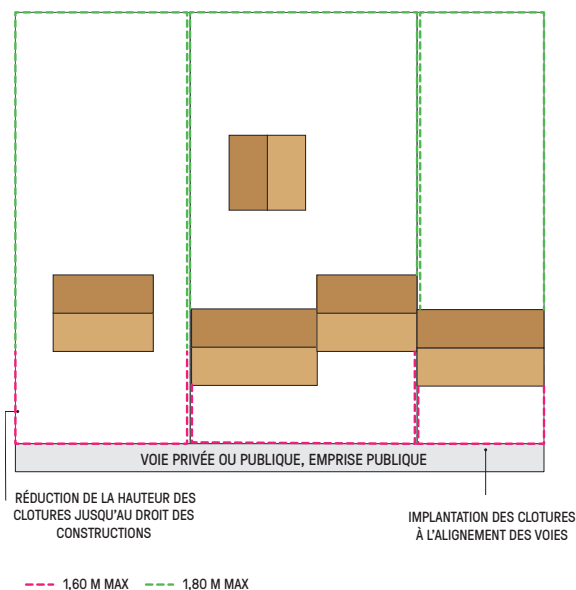
L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

**5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 25% et 38% pour les toitures d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge - orangé - ocre ;
  - supérieure ou égale à 45% pour les toitures d'aspect ardoise.
- Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles de Pays dite «tiges de botte» ou d'aspect similaire, de teinte rouge. Les teintes brunes sont interdites ;
  - ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en ardoise ;
  - ou de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- 5.4.2. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.3. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant. Les débords de toiture en pignon sont interdites.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons, sauf dans le cadre d'une architecture contemporaine pour les projets de constructions de 2 logements ou plus.
- 5.4.5. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.



**Schéma n°8**



**Schéma n°9**

5.4.6. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4.4 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

5.4.7. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- à l'angle de deux voies et à moins de 5,00 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;
- au rez-de-chaussée si le faîtage représente les 3/5ème de sa longueur ;
- à l'étage, sans limite de proportion par rapport au faîtage.

5.4.8. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.10. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les éléments doivent être non réfléchissants et privilégier les teintes mates.

5.4.11. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;

- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

5.4.12. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives sauf si des dispositifs occultant et supérieurs à 1,80 mètre de hauteur sont prévus.

5.4.13. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).

5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction (**schéma n°8**), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.

5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.5. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

pleins ou persiennés.

### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (**schéma n°9**).
- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises

publiques.

- 5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.6.12. Dispositions applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
- la démolition des éléments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant de porter atteinte à la sécurité des

personnes. Par exception, la démolition peu être autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

- 5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total ;
  - et qu'ils soient localisés en fond de terrain, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.

- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

### Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

## 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles UC.4.4 et UC.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifiés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer ;

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.

La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifiée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur. Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le respect des articles UC.4.4 et UC.4.5.

- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### 5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

#### 5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

#### 5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

#### 5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives, à l'amélioration du confort ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.
- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

### 5.11. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.11.1. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

### 5.12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 5.12.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.12.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.12.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des



constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

- 5.12.1.3. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement et identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

#### 5.12.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.12.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.12.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

### 5.13. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- 5.13.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.13.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.13.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment\*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et

modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions\*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.13.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.);
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

### ARTICLE UC.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

6.1.2.1. En zone UC, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,5**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

## 6.1.3. PLANTATION

6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (Schéma n°10). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

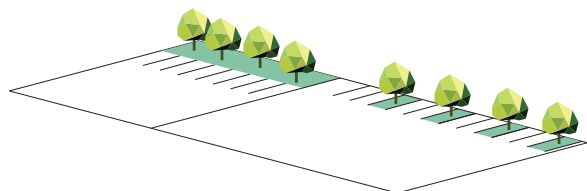


Schéma n°10

ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

### **6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement,

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE UC.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations,

le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrochages ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.
- 7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non

| Nombre d'emplacement minimum exigible                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Logement :</b><br/>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement par tranche de 60 m² de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul> <p><b>Hébergement :</b><br/>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Commerces et activités de service                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Artisanat et commerce de détail :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m², il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m², une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> <p><b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.</p> <p><b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension</p> <p><b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.</p> |
| Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics                                                                                                                                                                                                         | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Tableau n°2**

imperméabilisant.

- 7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

- 7.2.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.2.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

### 7.2.2. CAS POUR LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

## 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.
- 7.3.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.4.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en

vigueur.

- 7.4.2. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.3. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### SECTION III

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UC.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

- 8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

- 8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### ARTICLE UC.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou

installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### **9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### **9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### **9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au

gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales,



lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée;

- les pompes à chaleur;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## ZONE UD : LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AU TISSU URBAIN DENSE SOUS FORME D'HABITAT COLLECTIF

La zone UD correspond au secteur des Vergers d'Éole qui regroupe un tissu urbain mixte à vocation principale d'habitat sous forme de collectifs.

La zone est aussi concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.





## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE UD.1  
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota: Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UD.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UD.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques.

ARTICLE UD.2  
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☑            | Habitation                                                         | ☑                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|              |                                                                    | ☑                 | Restauration (2)                                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels (2)                                                                         |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques (2)                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☑            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Bureau (2)                                                                         |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1



- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.6. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UD sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.7. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

## ARTICLE UD.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir **la réalisation de 15% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s), dans la limite de 9 logements créés.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE UD.4

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

##### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

###### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 15,00 mètres (schéma n°1)**. Dans ce cas, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique. Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (schéma n°2), soit R+3+a.

4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

###### 4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,

- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

###### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.3.1.1. Par rapport à la RD38bis, les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul** ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 35,00 mètres (schéma n°3) de l'axe de la route départementale tel qu'identifié au document graphique.

4.3.1.2. Par rapport aux autres voies, **les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être

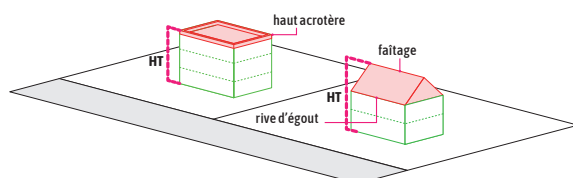


Schéma n°1

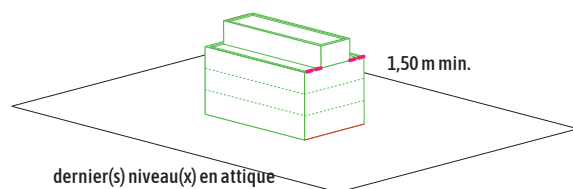


Schéma n°2

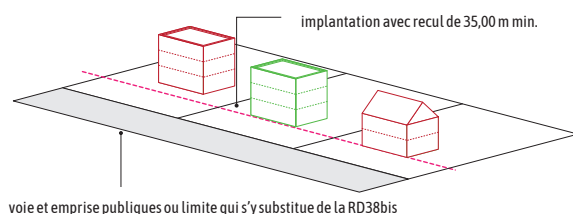
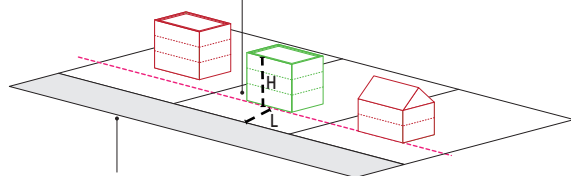


Schéma n°3

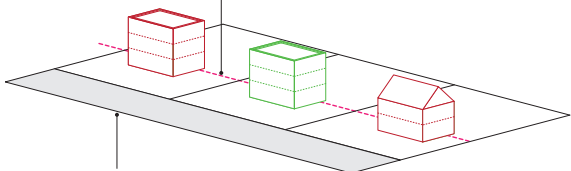
recul  $\geq H/2$  et 5,00 m min.



voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue

**Schéma n°4**

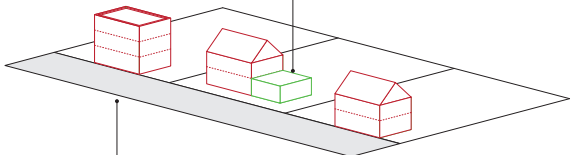
ex retrait inférieur pour respecter ordonnancement de fait de la voie



voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue

**Schéma n°5**

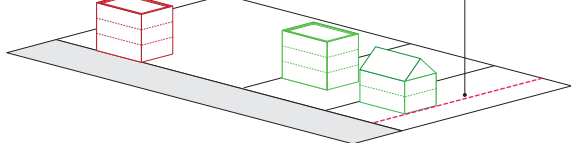
cas d'une extension en continuité d'un bâtiment principal implanté différemment de la règle



voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue

**Schéma n°6**

retrait 5,00 m min.



**Schéma n°7**

édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $\geq H/2$ ), la plus proche de ces limites. Dans tous les cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres (**schéma n°4**).

#### 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (**schéma n°5**) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (**schéma n°6**) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

4.3.2.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

4.3.2.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en ordre continu en retrait par rapport aux limites séparatives. En ce cas, la distance de retrait ne peut être inférieure à 5,00 mètres (**schéma n°7**).

4.4.1.2. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il est implanté au moins dans le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

##### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

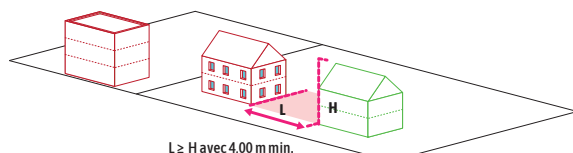


Schéma n°8

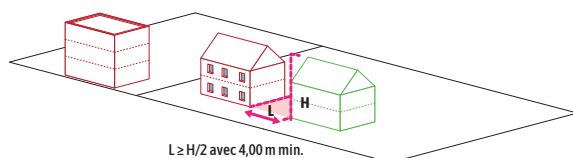


Schéma n°9

sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions de l'article UD.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche

d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (Schéma n°8);
- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (Schéma n°9)

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 à 4.5.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UD.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.8. Les dispositions de l'article UD.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse ;
  - soit en enduit gratté.
- 5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé,
  - bardage bois,
  - bardage zinc,

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

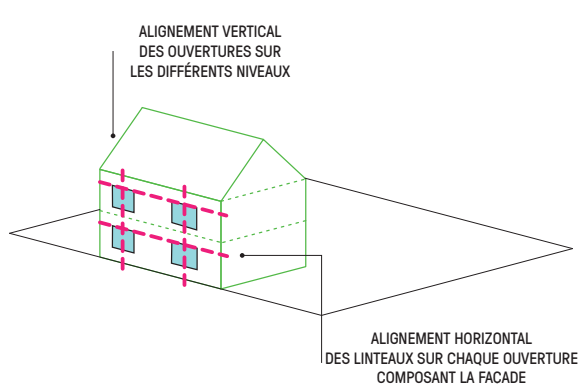


Schéma n°10

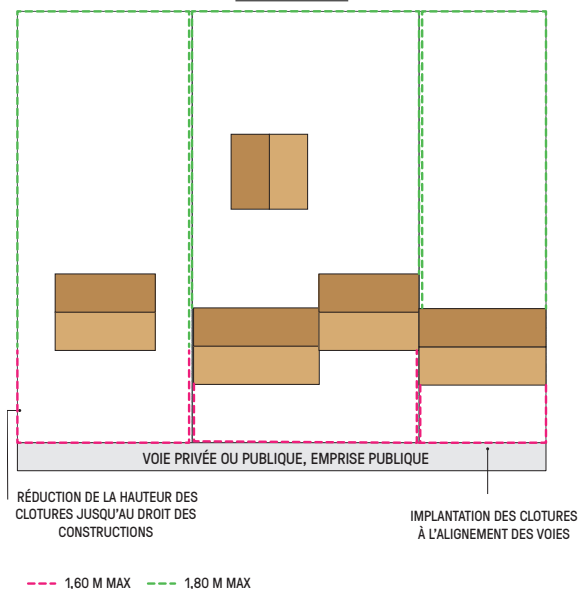


Schéma n°11

- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

## 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons, sauf dans le cadre d'une architecture contemporaine pour les projets de constructions de 2 logements ou plus.
- 5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.4. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4.4 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.5. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.6. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.8. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où

elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

- 5.4.9. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives sauf si des dispositifs occultant et supérieurs à 1,80 mètre de hauteur sont prévus.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (schéma n°10), à l'exception des cas précisés au 5.5.2..
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les garde-corps des balcons et des loggias autorisés doivent être obligatoirement traités de telle façon qu'ils

soient opacifiant (comme par exemple filtre opacifiant, barreaudage à trame resserré, plaque perforée, ou tout autre dispositif similaire).

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (**schéma n°11**).
- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
  - sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
  - de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels

sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.6.12. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées, à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
  - et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.

- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

#### Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

### 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles UD.4.4 et UD.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifiés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer ;
  - ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.
- La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifiée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur. Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le respect des articles UD.4.4 et UD. 4.5.
- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.10.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.11.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

#### 5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

### ARTICLE UD.6.

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

- 6.1.2.1. En zone UD, le coefficient de biotope de surface ne peut être

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

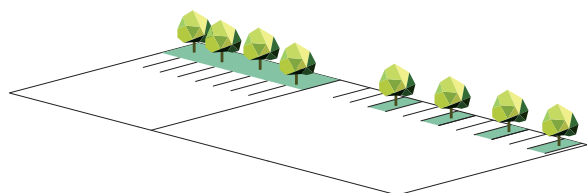


Schéma n°12

**inférieur à 0,5.** Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

- 6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**Schéma n°12**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.)

par rapport aux enrobés.

- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

## 6.2. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.

6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## **ARTICLE UD.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**

### **7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté

des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

| Nombre d'emplacement minimum exigible                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Logement :</b><br>Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hébergement :</b><br>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerces et activités de service                                                                                                                                                                                                                           | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires                                                                                                                                                                                           | <b>Bureau :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics                                                                                                                                                                                                         | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

tableau n°2

de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

7.2.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.

7.2.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 7.2.2. CAS POUR LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

## 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et

le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

7.3.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

7.4.2. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.3. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

## SECTION III

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UD.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

- 8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

- 8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### ARTICLE UD.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

**9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

**9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

**9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

**9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

## **9.6. AUTRES RÉSEAUX**

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

## **9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du

volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée;
- les pompes à chaleur;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





## ZONE UE : LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

La zone UE couvre les secteurs de la ville qui accueillent les activités économiques et commerciales du territoire. Elle est destinée à favoriser le renforcement des activités économiques et commerciales de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Aussi, la zone UE est destinée à recevoir l'implantation de constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La zone UE distingue par ailleurs deux secteurs spécifiques :

- le secteur UEC qui correspond aux secteurs de la ville accueillant des activités commerciales
- le secteur UEp qui correspond aux secteurs de la ville accueillant les activités portuaires

La zone est aussi concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. Enfin, la zone, concernée par un important patrimoine historique, architectural et identitaire, fait l'objet de prescriptions de sauvegarde du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone UE

- le risque de submersion marine,
- le risque d'inondation d'origine terrestre,

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL)

En sus de la réglementation, la zone UE est soumise :

- aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.
- aux prescriptions complémentaires du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL et le PVAP valent Servitude d'Utilité Publique.

La zone UE est également traversée par des ouvrages GRTgaz au titre de la Servitude d'Utilité Publique I3 reportée dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.





## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

| Destinations                        |                                                                           | Sous-destinations                   |                                                                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Exploitation agricole et forestière</b>                                | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole                                                              |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Habitation</b>                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | Logement                                                                           |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement                                                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Commerces et activités de service</b>                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration (2)                                                                   |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros                                                                   |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Hôtels                                                                             |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres hébergements touristiques                                                   |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma                                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie                                                                          |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt                                                                           |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                                             |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements sportifs                                                               |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieux de culte                                                                     |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1

| Destinations                        |                                                                           | Sous-destinations                   |                                                                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Exploitation agricole et forestière</b>                                | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole                                                              |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Habitation</b>                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | Logement                                                                           |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement                                                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Commerces et activités de service</b>                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration (2)                                                                   |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros                                                                   |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Hôtels                                                                             |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres hébergements touristiques                                                   |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma                                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie                                                                          |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt                                                                           |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                                             |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements sportifs                                                               |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieux de culte                                                                     |
|                                     |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°2

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE UE.1  
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☒. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

- 1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme, à l'exception des seuls secteurs UEc et UEp sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.
- 1.1.2. Dans le seul secteur UEc sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°2** ci-contre.
- 1.1.3. Dans le seul secteur UEp sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°3** ci-après.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2 ;

| Destinations                        |                                                                    | Sous-destinations                   |                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole et forestière                                | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole                                                              |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Habitation                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | Logement                                                                           |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement                                                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Commerces et activités de service                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration (2)                                                                   |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros                                                                   |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Hôtels                                                                             |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres hébergements touristiques                                                   |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma                                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie                                                                          |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt                                                                           |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                                             |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements sportifs                                                               |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieux de culte                                                                     |
|                                     |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°3

- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

## ARTICLE UE.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;

- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.3. Au sein du seul secteur UEp, les destinations et sous-destinations acceptées le sont sous réserve :
- qu'elles soient liées aux activités économiques du Port de pêche ainsi qu'aux activités de la pêche et de la navigation de plaisance;
  - et qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation et à l'animation du Port.

## ARTICLE UE.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

#### ARTICLE UE.4

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

##### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### 4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UEc

4.2.1.1. Non réglementée.

###### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEc

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

4.2.2.1. **La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 10,00 mètres (schéma n°1), soit R+2.**

4.2.2.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être

intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### 4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la hauteur maximale autorisée aux articles 4.2.1 à 4.2.2, conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

La hauteur définie à l'article 4.2 pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

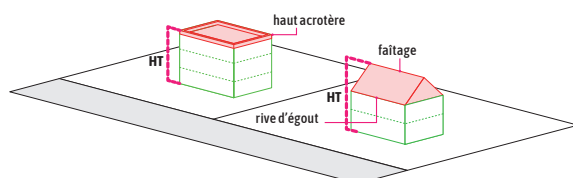


Schéma n°1

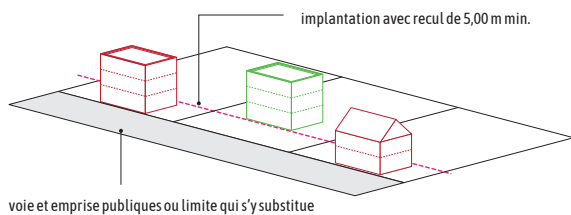


Schéma n°2

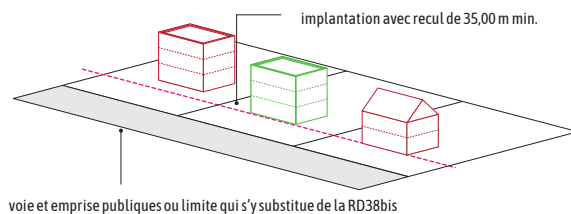


Schéma n°3

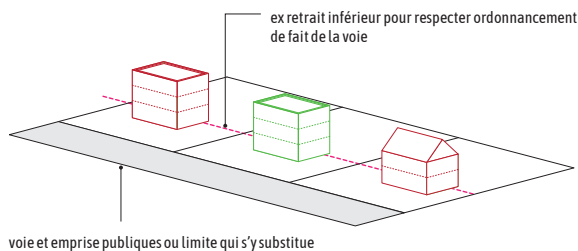


Schéma n°4

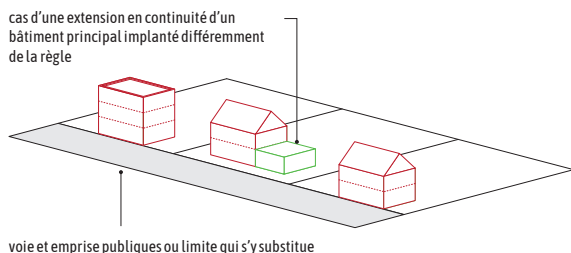


Schéma n°5

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UEc ET UEp

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul de 5,00 mètres minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°2);
- 4.3.1.2. Les dispositions de l'article UE.4.3.1 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEc

- 4.3.2.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul de 5,00 mètres minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°2);
- 4.3.2.2. Par rapport à la RD38bis, les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul** ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 35,00 mètres (schéma n°3) de l'axe de la route départementale tel qu'identifié au document graphique.
- 4.3.2.3. Les dispositions de l'article UE.4.3.2 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEp

- 4.3.3.1. **Non réglementée.**

#### 4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.3.4.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou

d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale des articles 4.3.1 à 4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma n°4);
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma n°5);
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre, à l'exception des unités foncières concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

- 4.3.4.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

- 4.3.4.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UE<sub>p</sub>

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles **doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5,00 mètres (Schéma n°6)**. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...)
- 4.4.1.2. Les dispositions de l'article UE.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UE<sub>p</sub>

- 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être implantées :
- soit à l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives ;
  - soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.
- 4.4.2.2. Les dispositions de l'article UE.4.4.2 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.3.1. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et qu'il est implanté au moins dans le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci.

- 4.4.3.2. Nonobstant les règles de l'article UE.4.4.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

- 4.4.3.3. Les dispositions de l'article UE.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

- 4.4.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

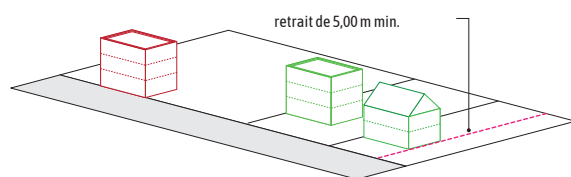


Schéma n°6

## ARTICLE UE.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect cohérent et donner des garanties de bonne conservation.

- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.7. Les dispositions de l'article UE.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. L'emploi de couleurs vives est autorisé dans le cadre d'un projet soigné. Le street-art est également encouragé pour qualifier la zone.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.4. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

## 5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- 5.5.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.
- 5.5.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.5.4. Les clôtures minérales opaques sont limitées à 0,80 mètre de

hauteur maximum.

- 5.5.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- sous la forme de treillis soudé vert à maille rectangulaire, cette teinte permettant une meilleure intégration vis-à-vis de la végétation ;
- ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
- ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.

- 5.5.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

- 5.5.7. Sont interdites les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 5.5.8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

- 5.5.9. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

- 5.5.10. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions

techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).

- 5.5.11. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).
- 5.5.12. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.5.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## **5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement:
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public;

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## **5.7. FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.7.2. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

## **5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

- 5.8.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.8.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE UE.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

## 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

## 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

- 6.1.2.1. En zone UE, le **coefficient de biotope de surface ne peut être**

**inférieur à 0,1.** Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

## 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**schéma n°7**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

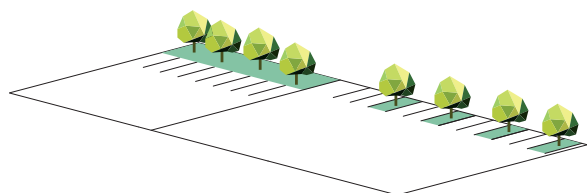


Schéma n°7



## **6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de

compensation des espaces verts protégés est interdit.

- 6.2.2. Les espaces en eau, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

## **6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

l/s/ha aménagé.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UE.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité

des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

| Nombre d'emplacement minimum exigible                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commerces et activités de service                                                                                                                                                                                                                           | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m², il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m², une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires                                                                                                                                                                                           | <b>Il est exigé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'industrie : la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'entrepôt : la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface plancher</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**tableau n°4**

7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.8. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.9. Dans le cas de projet de plusieurs destinations, il est encouragé la recherche de mutualisation des espaces dédiés au stationnement.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°4** ci-contre.

7.2.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

### 7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à

condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,

- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### SECTION III

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UE.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense

contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;

- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

- 8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

- 8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### ARTICLE UE.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent

être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### **9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent

être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### **9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### **9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

- 9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisées à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

- 9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





## ZONE UP : LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊTS COLLECTIFS

La zone UP couvre les secteurs de la ville dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, y compris les emprises ferroviaires. Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et de permettre leur évolution/modernisation en assouplissant les contraintes techniques.

La zone est aussi concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. Enfin, la zone, concernée par un important patrimoine historique, architectural et identitaire, fait l'objet de prescriptions de sauvegarde du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone UP :

- le risque de submersion marine,
- le risque d'inondation d'origine terrestre,

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL)

En sus de la réglementation, la zone UP est soumise :

- aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.
- aux prescriptions complémentaires du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL et le PVAP valent Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.







## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE UP.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑.

1.1.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UP.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à

l'article UP.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

## ARTICLE UP.2

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les constructions à destination de logements sont autorisées à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;

| Destinations |                                                                   | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                               | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                   | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☒            | Habitation                                                        | ☒                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                   | ☒                 | Hébergement                                                                        |
| ☒            | Commerces et activités de service                                 | ☒                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |
|              |                                                                   | ☒                 | Restauration                                                                       |
|              |                                                                   | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                   | ☒                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |
|              |                                                                   | ☒                 | Hôtels                                                                             |
|              |                                                                   | ☒                 | Autres hébergements touristiques                                                   |
|              |                                                                   | ☑                 | Cinéma                                                                             |
| ☒            | Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                   | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                   | ☒                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                   | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                   | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics               | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                   | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                   | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                   | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                   | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                   | ☑                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                   | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1



- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.4. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UP sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

### ARTICLE UP.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementée.**

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

### ARTICLE UP.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementée.**

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.2. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, et conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

## 4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- **à l'alignement des voies** nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (**schéma n°1**);
- **ou en recul des voies** nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche de ces limites. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (**schéma n°2**).

## 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale de l'article 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (**schéma n°3**);
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (**schéma n°4**);
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment

(ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables;

- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre, à l'exception des unités foncières concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.2.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

## 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

## 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives (**schéma n°5**).
- ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) devant être égal à 3,00 mètres minimum (**schéma n°5**).

## 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article UP.4.4.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux

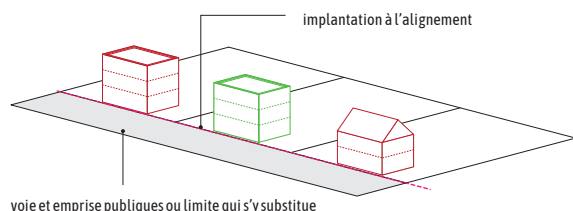


Schéma n°1

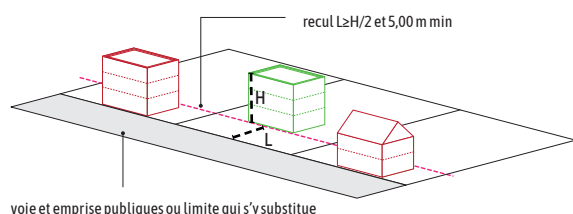


Schéma n°2

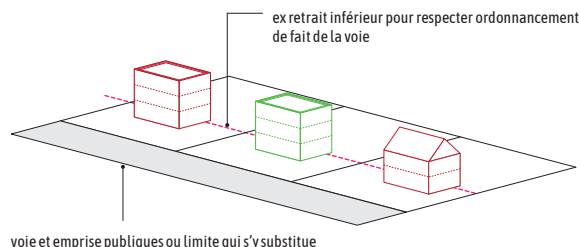


Schéma n°3

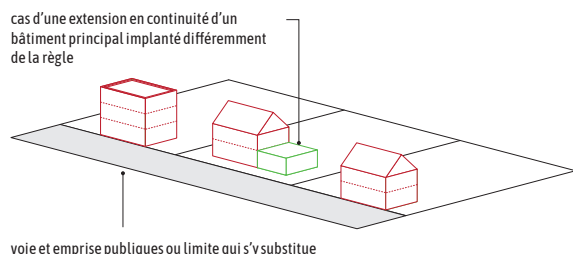
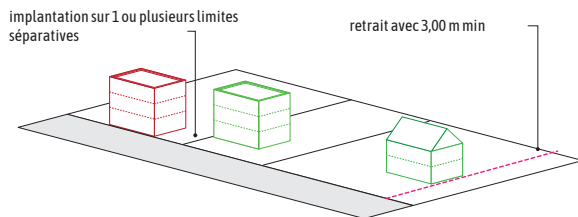


Schéma n°4



**Schéma n°5**

règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

### ARTICLE UP.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect cohérent et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

#### 5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

### 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction

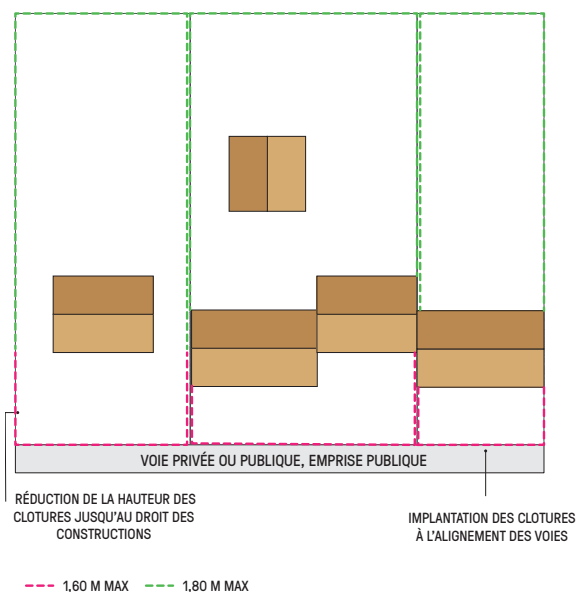
doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- 5.4.4. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

### 5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. Les hauteurs des clôtures sur rue doivent être d'une hauteur maximale de 1,60 mètre y compris sur les limites séparatives jusqu'au droit des constructions (**schéma n°6**).
- 5.5.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.5.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.5.4. Les clôtures minérales opaques sont limitées à 0,80 mètre de hauteur maximum.
- 5.5.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme de treillis soudé vert à maille rectangulaire, cette teinte permettant une meilleure intégration vis-à-vis de la végétation ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;



**Schéma n°6**



- ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.5.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.5.7. Sont interdites les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.
- Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- 5.5.8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.5.9. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.10. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).
- 5.5.11. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).
- 5.5.12. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.5.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- ## 5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**5.7. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.7.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.7.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.

**5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

- 5.8.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.8.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).

**5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES**

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

**5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une

déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

- 5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.9.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.);
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

**ARTICLE UP.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations

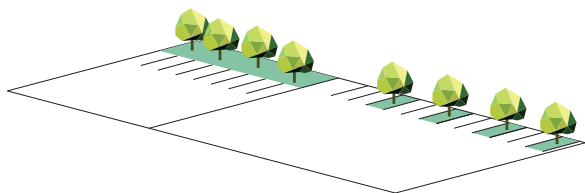


Schéma n°7

équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

- 6.1.2.1. En zone UP, le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :
- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
  - soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

#### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°7). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi

au chiffre supérieur.

- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

- 6.2.3. Les espaces dunaires intra-urbain, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement,

affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage

| Nombre d'emplacement minimum exigible               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. |

tableau n°2

des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UP.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées

selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

### 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

### 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

#### 7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

construction.

- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UP.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;



- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

## ARTICLE UP.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/

ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### 9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

**9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

**9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme,

il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

**9.6. AUTRES RÉSEAUX**

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

**9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. L'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation



- des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## ZONE UT : LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX SECTEURS DE CAMPING ET DE LOISIRS

La zone UT correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités récréatives, d'équipements de loisirs et d'hébergement touristiques et de loisirs, ainsi que les installations ou constructions qui en sont liées et nécessaires.

La zone est aussi concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone UT :

- le risque de submersion marine,
- le risque d'inondation d'origine terrestre,

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la zone UT est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.





## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE UT.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

## Nota :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans l'ensemble de la zone UT sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article UT.2, ou autres que :

- les terrains de camping dans les conditions fixées aux articles R.111-32 à R.111-35 du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs dans les conditions fixées à l'article R.111-36 du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs dans les conditions fixées aux articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme ;
- les résidences mobiles de loisirs dans les conditions fixées aux articles R.111-41 à R.111-46 du code de l'urbanisme ;
- le caravanage dans les conditions fixées aux articles R.111-47 à R.111-50 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique ;

- les complexes de loisirs ;
- les restaurants, centres touristiques.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UT du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UT.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UT.2.

## ARTICLE UT.2

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les autres constructions et installations admises sont autorisées à la condition qu'elles soient en lien direct et nécessaire avec les destinations autorisées et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☒            | Habitation                                                         | ☒                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |
|              |                                                                    | ☑                 | Restauration                                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels                                                                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☒            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1

- 
- 2.3. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements ayant un rapport direct et nécessaires aux constructions visées au point 2.2, notamment les bâtiments d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.
- 2.4. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.6. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UT sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2.7. Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- 2.8. Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ou d'intérêt public collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UT est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

## ARTICLE UT.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementée.**

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE UT.4

##### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementée.**

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

4.2.2.1. **Non réglementée.**

4.2.2.2. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, et conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

4.3.1.1. **Par rapport aux autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul :**

- de **25,00 mètres minimum** de l'axe des routes départementales (**schéma n°1**) ;
- de **15,00 mètres minimum** de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (**schéma n°2**).

4.3.1.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées au delà de la bande de 35,00 mètres inconstructibles le long de la RD38 bis tel qu'identifié au document graphique.

4.3.1.3. Les dispositions de l'article UT.4.3 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale (**schéma n°3**) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

4.3.2.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

4.3.2.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires

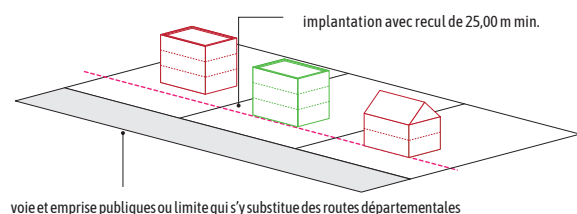


Schéma n°1

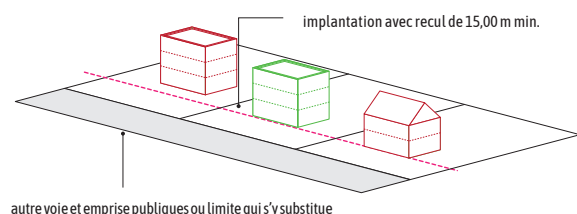


Schéma n°2

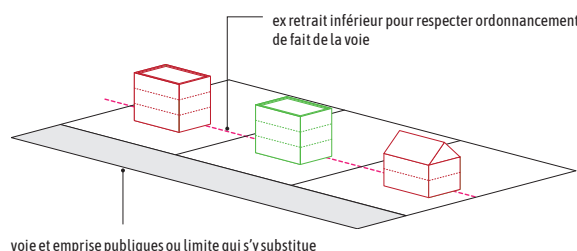


Schéma n°3

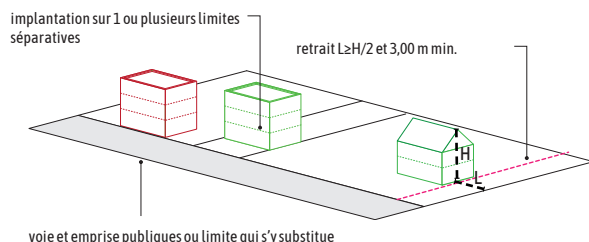


Schéma n°4

à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (**schéma n°4**).

##### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions de l'article UT.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. **Non réglementée.**

#### ARTICLE UT.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site..

5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.7. Les dispositions de l'article UT.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que

carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :

- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
- soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
- soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse.

5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage zinc,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

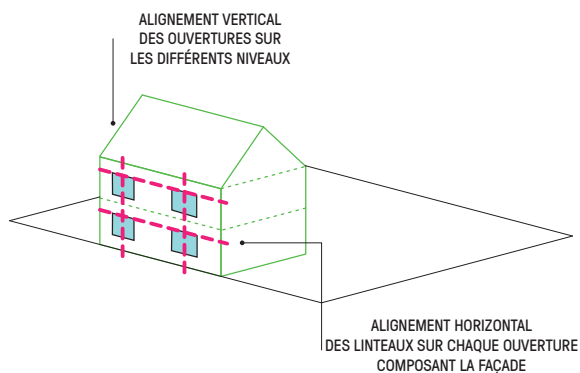
## 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

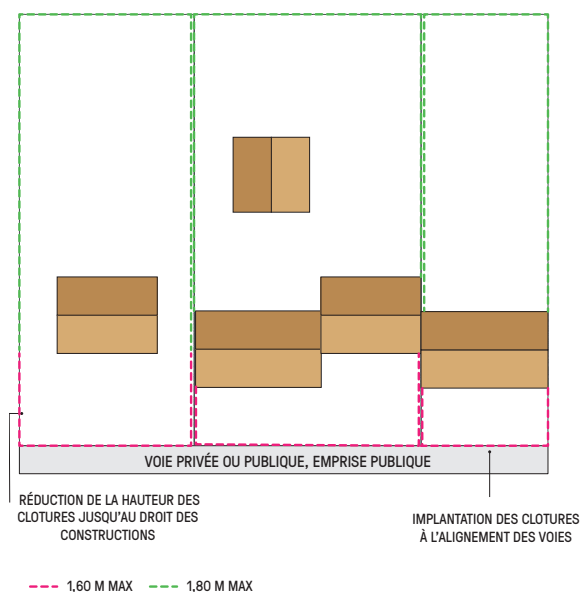
5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.

5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.





**Schéma n°5**



**Schéma n°6**

5.4.4. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

5.4.5. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.4.6. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.7. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).

5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine

intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (**schéma n°5**), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.

5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

## 5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (**schéma n°6**).

5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
- ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
- ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.

5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci,

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

notamment en termes de hauteur.

5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).

5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de

soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

5.6.12. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. FAÇADES COMMERCIALES

5.8.1. Les devantures commerciales doivent être composées en

harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.8.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.8.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

## **5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

- 5.9.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.9.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

### **5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES**

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## **ARTICLE UT.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT**

- 6.1.2.1. En zone UT, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :
- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
  - soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

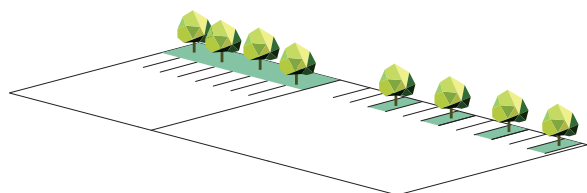


Schéma n°7

aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

- 6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**schéma n°7**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale

(les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant des alignements d'arbres patrimoniaux et/ou haies localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme relatif aux Espaces Verts Protégés (EVP), doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.
- Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.
- 6.2.2. Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.
- 6.2.3. Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.
- 6.2.4. L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire

l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées par compensation.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

### **6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3

l/s/ha aménagé.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## **ARTICLE UT.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**

### **7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Nombre d'emplacement minimum exigible**

Pour les destinations et sous-destinations autorisées, il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

Pour les destinations et sous-destinations autorisées, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.

**tableau n°2**

des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.7. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

**7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et

le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

**7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES****7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

## SECTION III

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UT.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;

- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

- 8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

- 8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ARTICLE UT.9.  
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

**9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

**9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes

les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

**9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

**9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être

réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

## 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

- 9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisées à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

- 9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





### **TITRE 3:**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**





## ZONE 1AU1 : LA ZONE À URBANISER DE LA CROIX À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

La zone 1AU1 de la Croix correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

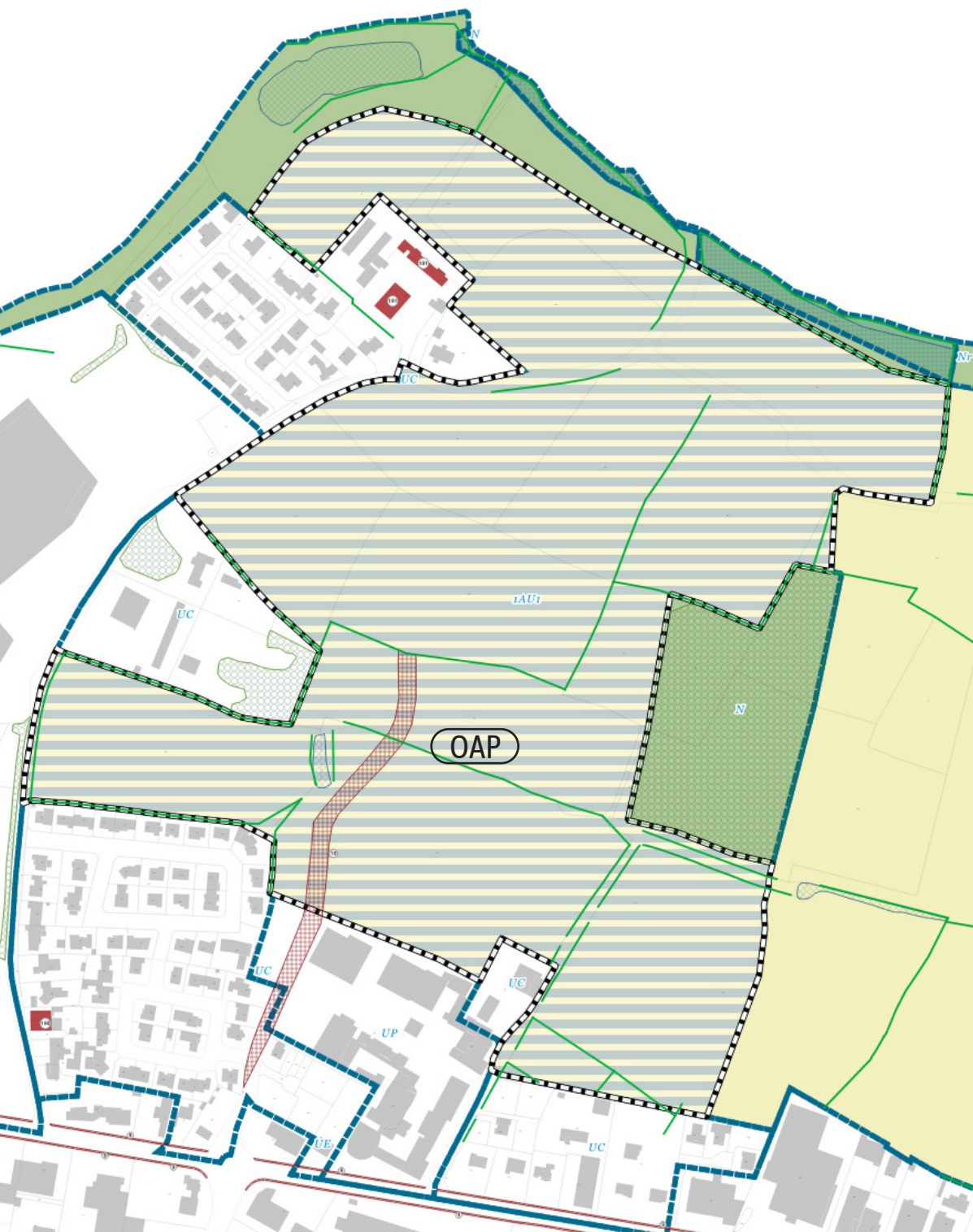
La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

La zone est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

La zone 1AU1 est également traversée par des ouvrages GRTgaz au titre de la Servitude d'Utilité Publique I3 reportée dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.





## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE 1AU1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS  
ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans la zone 1AU1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS À LA  
ZONE 1AU1

1.2.1. Dans la zone 1AU1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU1.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la

commodité du voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU1.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques.

## ARTICLE 1AU1.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À  
CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☑            | Habitation                                                         | ☑                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|              |                                                                    | ☑                 | Restauration (2)                                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels (2)                                                                         |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques (2)                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☑            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Bureau (2)                                                                         |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1

- 2.4. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.6. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.8. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre

d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU1.3** **CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ** **SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT**

#### **3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

3.1.1. **Non réglementée.**

#### **3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE**

3.2.1. **Non réglementée.**



## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 1AU1.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

##### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

###### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU1

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut **excéder 15,00 mètres**, soit R+3+A (**schéma n°1**). Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (**schéma n°2**).

4.2.4.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

###### 4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,

- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.3.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU1

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- ou en recul des voies nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres (**schéma n°3**).

4.3.1.2. Pour les constructions à l'angle de deux voies publiques ou privées, le recul tel que formulé dans l'article 4.3.1.1 ne s'applique qu'à la façade principale avant de la construction. De facto, contre l'autre voie et la limite séparative parcellaire, il est demandé soit un alignement de tout ou partie de la façade en limite soit un recul de 2,00 mètres minimum (**schéma n°4**).

4.3.1.3. Les façades donnant sur rue de plus de 20,00 mètres de longueur doivent présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect (trouées, saillies, porches, ...) (**schéma n°5**).

4.3.1.4. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements,

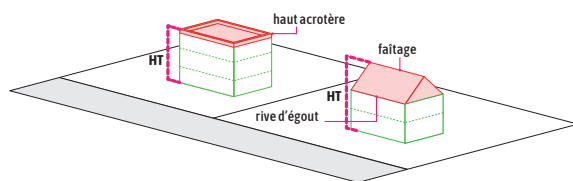


Schéma n°1

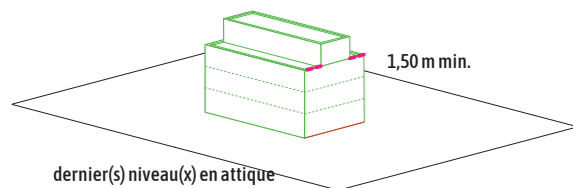


Schéma n°2

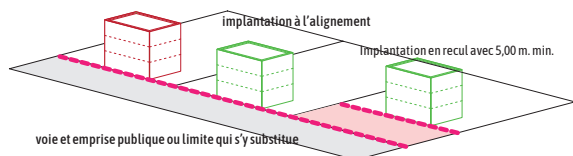


Schéma n°3

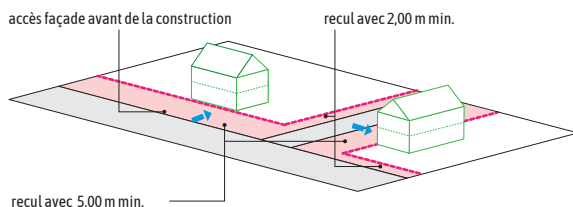
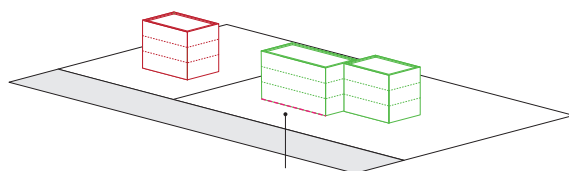


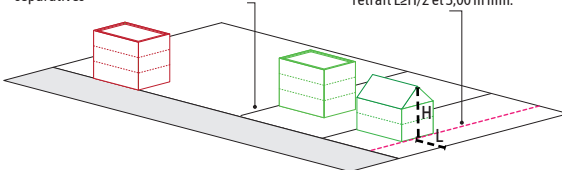
Schéma n°4



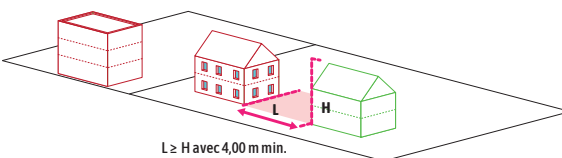
façade sur rue 20,00 m max.

**Schéma n°5**

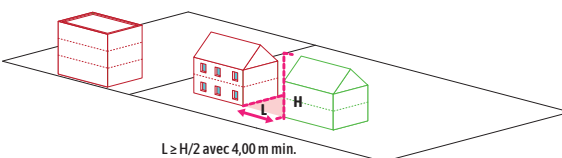
implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives



**Schéma n°6**



**Schéma n°7**



**Schéma n°8**

etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU1

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en ordre continu :

- **soit sur une ou plusieurs limites latérales;**
- **soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives** d'un seul côté ou des deux côtés. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (**schéma n°6**).

##### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les dispositions de l'article 1AU1.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00

mètres (**schéma n°7**);

- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°8**).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 à 4.5.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AU1.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- s'insérer dans leurs abords;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site..
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.8. Les dispositions de l'article 1AU1.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**5.2. VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

**5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

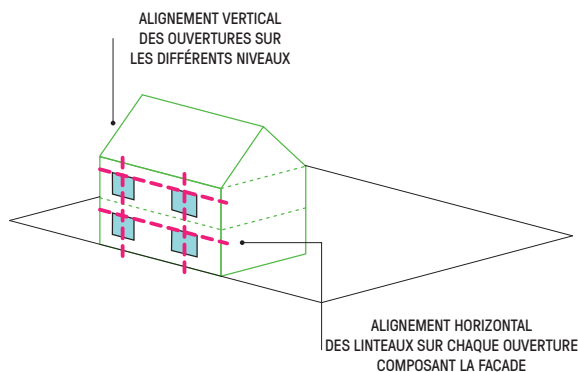
- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent

pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse
  - soit en enduit gratté.
- 5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé,
  - bardage bois,
  - bardage zinc,
  - bardage composite.
- L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

**5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.



**Schéma n°9**

- 5.4.2. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 25% et 38% pour les toitures d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge-orangé-ocre;
  - supérieure ou égale à 45% pour les toitures d'aspect ardoise naturelle ou artificielle;
  - en outre, les toitures peuvent également être de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- 5.4.4. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4.3 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.5. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- à l'angle de deux voies;
  - en rez-de-chaussée si le faîtage de la construction représente les 3/5<sup>ème</sup> de sa longueur;
  - à l'étage, sans limite de proportion par rapport au faîtage;
  - ou en cas de maison isolée ou en retrait.
- 5.4.6. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.7. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public

ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- 5.4.9. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables;
  - ou agriculture urbaine;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

- 5.4.10. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives sauf si des dispositifs occultant et supérieurs à 1,80 mètre de hauteur sont prévus.
- 5.4.11. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (**Schéma n°9**), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.5. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés.

5.5.6. Les garde-corps des balcons et des loggias autorisés doivent obligatoirement être traités de telle façon qu'ils soient opacifiant (comme par exemple filtre opacifiant, barreaudage à trame resserré, plaque perforée, ou tout autre dispositif similaire).

## 5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (schéma n°10).

5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3. Nonobstant l'article 5.6.2, des dispositifs de brise-vue en structure légère non maçonnée de type bois peuvent être autorisés dans la limite de 2,00 mètres de hauteur et de 4,00 mètres de longueur.

5.6.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée d'un grillage ;
- ou sous la forme de clôture en bois sur toute la hauteur.

5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.7. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

5.6.8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.9. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.10. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.

5.6.11. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

5.6.12. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

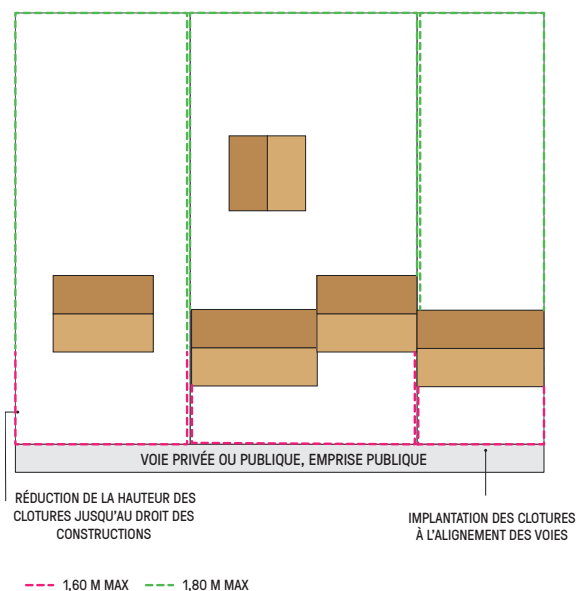


Schéma n°10



- 5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total

Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.

- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

### Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

## 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles 1AU1.4.4 et 1AU1.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifiés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer ;
  - ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.
- La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifiée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur. Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le respect des articles 1AU1.4.4 et 1AU1.4.5.
- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.10.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

#### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

##### 5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.11.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

##### 5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

#### ARTICLE 1AU1.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

##### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU1

- 6.1.2.1. **Le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à**

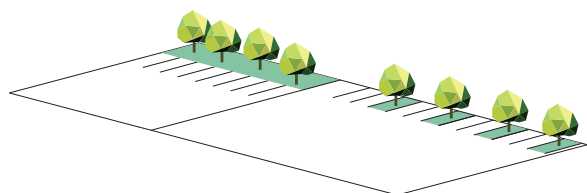


Schéma n°11

**0.3.** Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**Schéma n°11**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.)

par rapport aux enrobés.

- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Les espaces en eau, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant des alignements d'arbres patrimoniaux et/ou haies localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme relatif aux Espaces Verts Protégés (EVP), doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.
- Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.
- 6.2.3. Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux,

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

- 6.2.4. Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.
- 6.2.5. L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées par compensation.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et

parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE 1AU1.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature



correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-

sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

7.2.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.



## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

| Nombre d'emplacement minimum exigible                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Logement :</b><br>Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement par tranche de 60 m² de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hébergement :</b><br>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commerces et activités de service                                                                                                                                                                                                                           | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m², il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m², une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limité à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires                                                                                                                                                                                           | <b>Bureau :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics                                                                                                                                                                                                         | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

tableau n°2

### 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

#### 7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.3.2.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

## SECTION III

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU1.8.

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### **ARTICLE 1AU1.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou

installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

#### **9.1. EAU POTABLE**

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

**9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

**9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

**9.6. AUTRES RÉSEAUX**

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

**9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du

volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisées à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

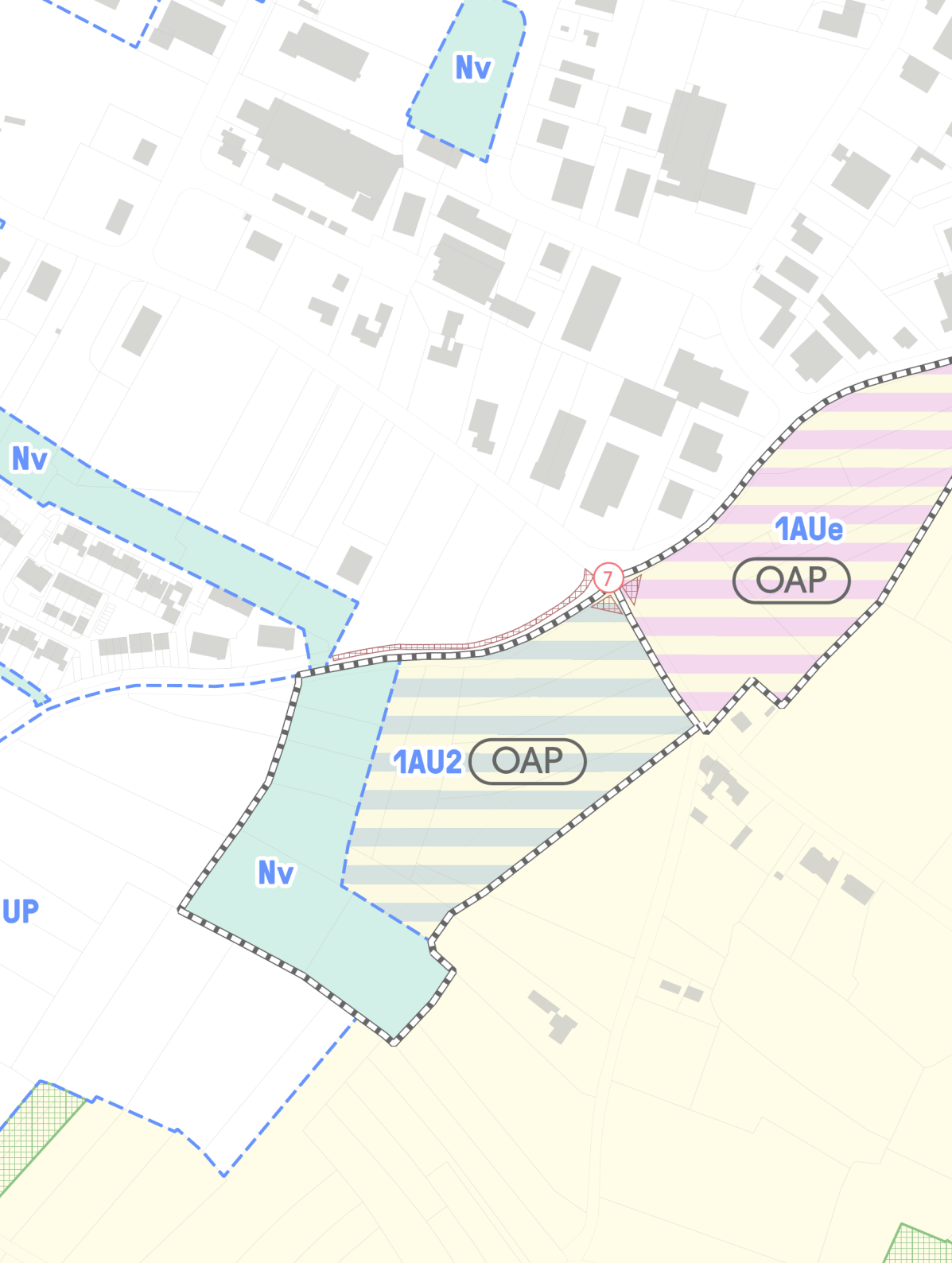
## ZONE 1AU2 : LA ZONE À URBANISER DU LYCÉE NORD À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

La zone 1AU2 du Lycée Nord correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.







## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE 1AU2.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

## Nota :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans la zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS À LA ZONE 1AU2

1.2.1. Dans la zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU2.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la

commodité du voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU2.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques.

## ARTICLE 1AU2.2

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création des installations classées pour la protection de

| Destinations |                                                                   | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                               | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                   | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☑            | Habitation                                                        | ☑                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                   | ☑                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerce et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|              |                                                                   | ☑                 | Restauration (2)                                                                   |
|              |                                                                   | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                   | ☑                 | Activités de services avec accueil de clientèle (2)                                |
|              |                                                                   | ☑                 | Hôtels (2)                                                                         |
|              |                                                                   | ☑                 | Autres hébergements touristiques (2)                                               |
|              |                                                                   | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☑            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                   | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                   | ☑                 | Bureau (2)                                                                         |
|              |                                                                   | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                   | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics               | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                   | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                   | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale                       |
|              |                                                                   | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                   | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                   | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                   | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1

l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.6. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

2.8. Les constructions et installations sont autorisées dans le

cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU2.3** **CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ** **SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT**

#### **3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir la réalisation de 15% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

#### **3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE**

3.2.1. Non réglementée.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 1AU2.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

##### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

###### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU2

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres, soit R+3+a (**schéma n°1**). Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (**schéma n°2**).

4.2.4.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

###### 4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,

- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.3.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

###### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU2

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies nouvelles, existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- ou en recul des voies nouvelles, existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (**schéma n°3**).

4.3.1.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

##### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

###### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU2

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en ordre continu :

- soit sur une ou plusieurs limites latérales ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance

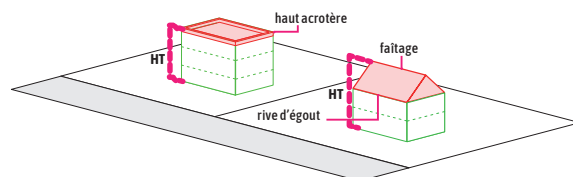


Schéma n°1

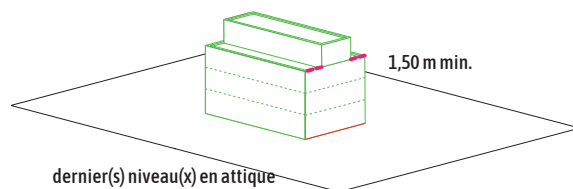


Schéma n°2

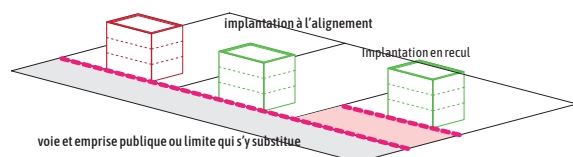


Schéma n°3

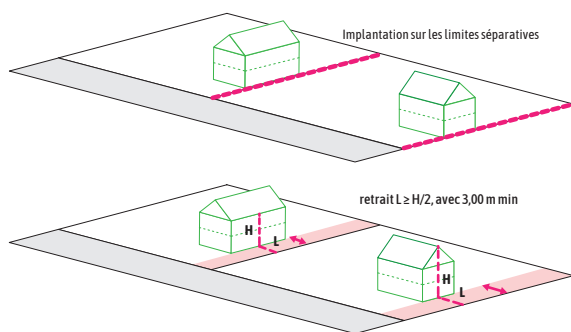


Schéma n°4

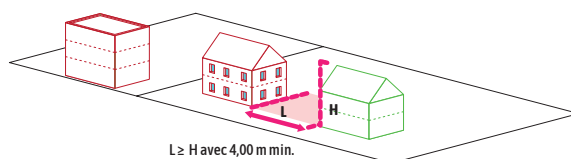


Schéma n°5

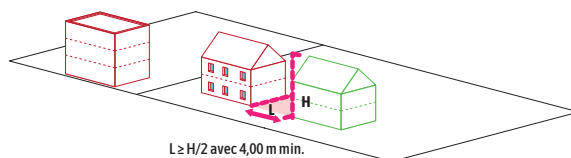


Schéma n°6

horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°4).

#### 4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Les dispositions de l'article 1AU2.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°5) ;
- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°6).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 à 4.5.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AU2.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site..

5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.



## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.8. Les dispositions de l'article 1AU2.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :

- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
- soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
- soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse
- soit en enduit gratté.

5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage zinc,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

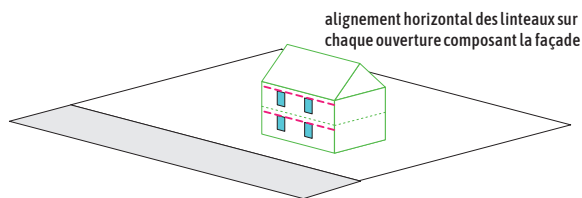
## 5.4. TOITURES-COVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :

- entre 25% et 38% pour les toitures d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge - orangé - ocre ;
- supérieure ou égale à 45% pour les toitures d'aspect ardoise naturelle ou artificielle ;
- en outre, les toitures peuvent également être de type bac



**Schéma n°7**

acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.

- 5.4.4. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4.3 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.5. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- à l'angle de deux voies ;
  - en rez-de-chaussée si le faîtage de la construction représente les 3/5ème de sa longueur ;
  - à l'étage, sans limite de proportion par rapport au faîtage ;
  - ou en cas de maison isolée ou en retrait.
- 5.4.6. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.7. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.9. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

- 5.4.10. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives sauf si des dispositifs occultant et supérieurs à 1,80 mètre de hauteur sont prévus.
- 5.4.11. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (**schéma n°7**), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés.
- 5.5.6. Les garde-corps des balcons et des loggias autorisés doivent obligatoirement être traités de telle façon qu'ils

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

soient opacifiant (comme par exemple filtre opacifiant, barreaudage à trame resserré, plaque perforée, ou tout autre dispositif similaire).

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (**schéma n°8**).
- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Nonobstant l'article 5.6.2, des dispositifs de brise-vue en structure légère de type bois ou maçonnerie et enduit de chaque côté peuvent être autorisés dans la limite de 2,00 mètres de hauteur et de 4,00 mètres de longueur.
- 5.6.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus ;
  - ou sous la forme de clôture en bois sur toute la hauteur.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;

- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

5.6.8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.9. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.10. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.

5.6.11. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

5.6.12. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

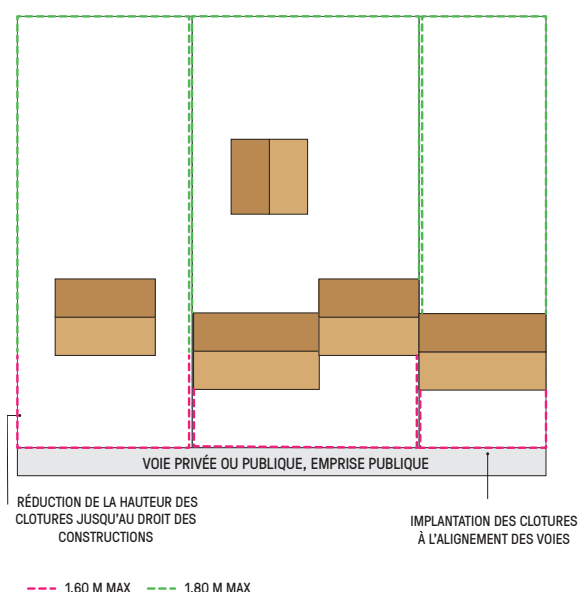


Schéma n°8

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées, à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
  - et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.

- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

### Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

## 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles 1AU2.4.4 et 1AU2.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifiés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer;
  - ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.
- La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifiée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur. Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le respect des articles 1AU2.4.4 et 1AU2.4.5.
- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.10.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

#### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

##### 5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.11.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent

pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

##### 5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

#### ARTICLE 1AU2.6.

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

##### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



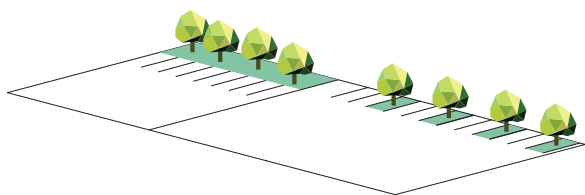


Schéma n°9

## 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU2

### 6.1.2.1. Le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

### 6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

## 6.1.3. PLANTATION

### 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

### 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°9). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

### 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

### 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant des alignements d'arbres patrimoniaux et/ou haies localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme relatif aux Espaces Verts Protégés (EVP), doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

### 6.2.2. A l'exception des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

### 6.2.3. Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

6.2.4. L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées par compensation.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE 1AU2.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux

| Nombre d'emplacement minimum exigible                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Logement :</b><br>Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement par tranche de 60 m² de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hébergement :</b><br>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commerces et activités de service                                                                                                                                                                                                                           | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m², il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m², une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires                                                                                                                                                                                           | <b>Bureau :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics                                                                                                                                                                                                         | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

tableau n°2

normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrochages ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

7.2.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## 7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III  
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUXARTICLE 1AU2.8.  
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;



- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

## ARTICLE 1AU2.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### 9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.



## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment

doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de

programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

## ZONE 1AU3 : LA ZONE À URBANISER DES COQUINES À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

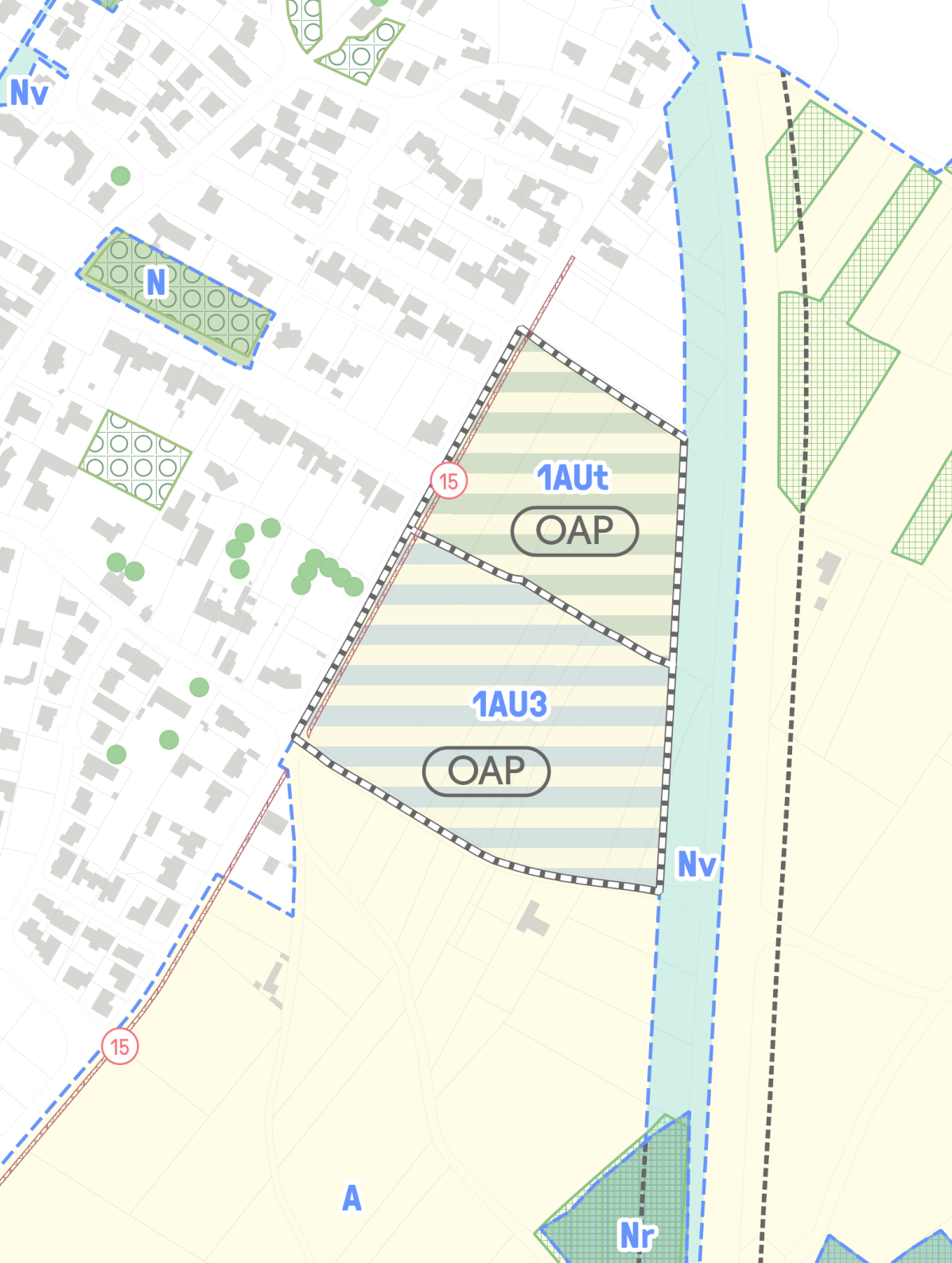
La zone 1AU3 des Coquines correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.





## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### SECTION I

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

#### ARTICLE 1AU3.1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

##### Nota :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU3.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU3.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques.

#### ARTICLE 1AU3.2

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☑            | Habitation                                                         | ☑                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|              |                                                                    | ☒                 | Restauration                                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels                                                                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☒            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1





- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.4. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone 1AU3 sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2.5. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.7. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### ARTICLE 1AU3.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir **la réalisation de 15% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements.  
Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 1AU3.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

##### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

4.2.1.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1)**, soit R+1+c.

4.2.1.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1)**, soit R+1.

4.2.1.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

4.2.1.4. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes

de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.1.6. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul de :**

- **35,00 mètres minimum de la RD38bis (schéma n°2)**;
- **5,00 mètres minimum des autres voies** ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°3).

4.3.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

##### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées avec un retrait (L)** tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°4).

4.4.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

4.4.3. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

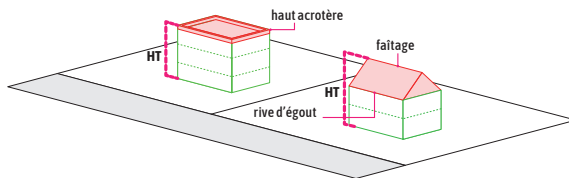


Schéma n°1

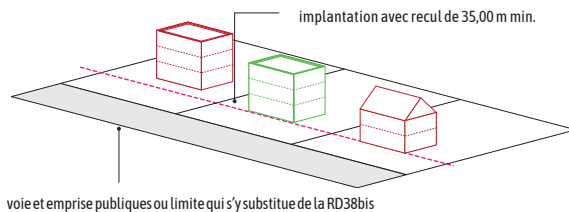


Schéma n°2

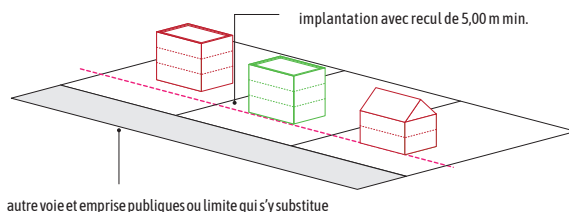


Schéma n°3

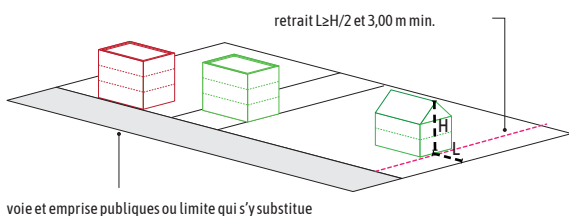
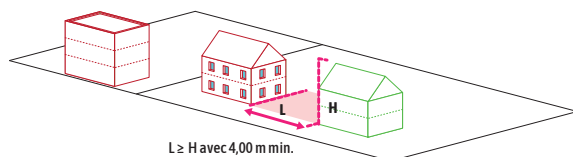
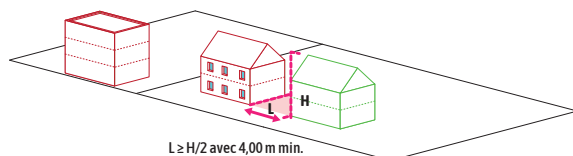


Schéma n°4



**Schéma n°5**



**Schéma n°6**

#### 4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.3.1. Les dispositions de l'article 1AU3.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :
- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°5**);
  - égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°6**).
- 4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.
- 4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 à 4.5.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU3.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

- 5.1.9. Les dispositions de l'article 1AU3.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est

également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse ;
  - soit en enduit gratté.
- 5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé,
  - bardage bois,
  - bardage zinc,
  - bardage composite.

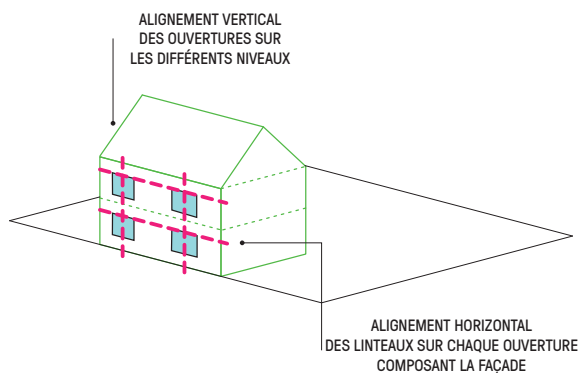
L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

## 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 25% et 38% pour les toitures d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge - orangé - ocre ;
  - supérieure ou égale à 45% pour les toitures d'aspect ardoise.

Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :

- en tuiles de Pays dite « tiges de botte » ou d'aspect similaire, de teinte rouge. Les teintes brunes sont interdites ;
- ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en ardoise ;
- ou de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.



**Schéma n°7**

- 5.4.2. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.3. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant. Les débords de toiture en pignon sont interdites.
- 5.4.4. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction..
- 5.4.5. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4.4 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.6. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - à l'angle de deux voies et à moins de 5,00 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue;
  - au rez-de-chaussée si le faitage représente les 3/5ème de sa longueur;
  - à l'étage, sans limite de proportion par rapport au faitage.
- 5.4.7. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.9. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les

éléments doivent être non réfléchissants et privilégier les teintes mates.

- 5.4.10. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
  - exploitations d'énergies renouvelables;
  - ou agriculture urbaine;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

- 5.4.11. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives sauf si des dispositifs occultant et supérieurs à 1,80 mètre de hauteur sont prévus.
- 5.4.12. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction (**schéma n°7**), à l'exception des cas précisés



## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

au 5.5.2.

- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés.

### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (schéma n°8).
- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus ;
  - ou sous la forme de clôture en bois sur toute la hauteur.
- 5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

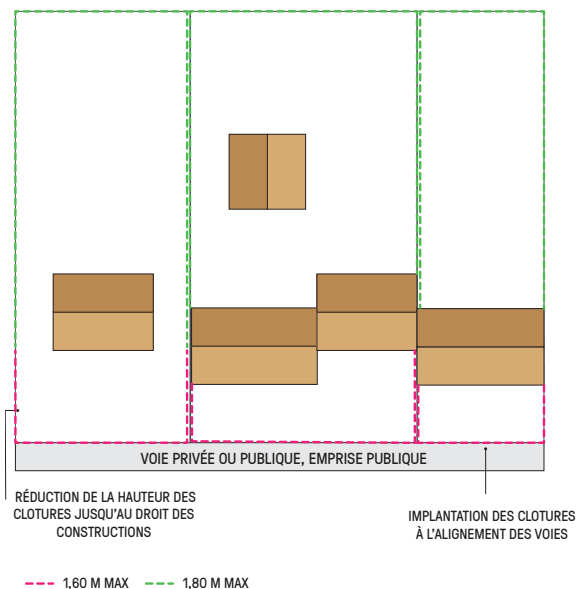


Schéma n°8

- 5.6.12. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés à condition :

- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total ;
- et qu'ils soient localisés en fond de terrain, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.

- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

### Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

## 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles 1AU3.4.4 et 1AU3.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifiés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer ;
  - ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.
- La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifiée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le respect des articles 1AU3.4.4 et 1AU3.4.5.
- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**5.10. FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.10.1. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

- 5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.11.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.11.1.3. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement et identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

**5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES**

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

**5.12. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- 5.12.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.12.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.12.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions\*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.12.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

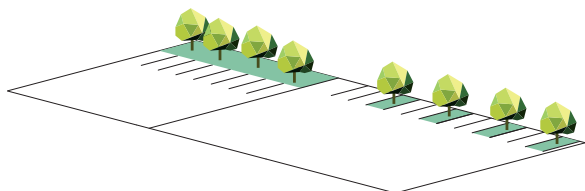


Schéma n°9

## ARTICLE 1AU3.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU3

6.1.2.1. En zone 1AU3, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,5**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

#### 6.1.3. PLANTATION

6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**Schéma n°9**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**6.2. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux

règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

**ARTICLE 1AU3.7.**  
**STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**

**7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
  - le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement



| Nombre d'emplacement minimum exigible               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | <b>Logement :</b><br>Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement par tranche de 60 m² de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                     | <b>Hébergement :</b><br>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commerces et activités de service                   | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m², il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m², une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> |
|                                                     | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                     | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**tableau n°2**

de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrochages ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage,

dans des conditions définies par décret.

7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

7.2.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

### 7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.3.2.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE 1AU3.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;



- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

## **ARTICLE 1AU3.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### **9.1. EAU POTABLE**

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

**9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

**9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment

doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

**9.6. AUTRES RÉSEAUX**

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

**9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de

programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

## ZONE 1AUE : LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

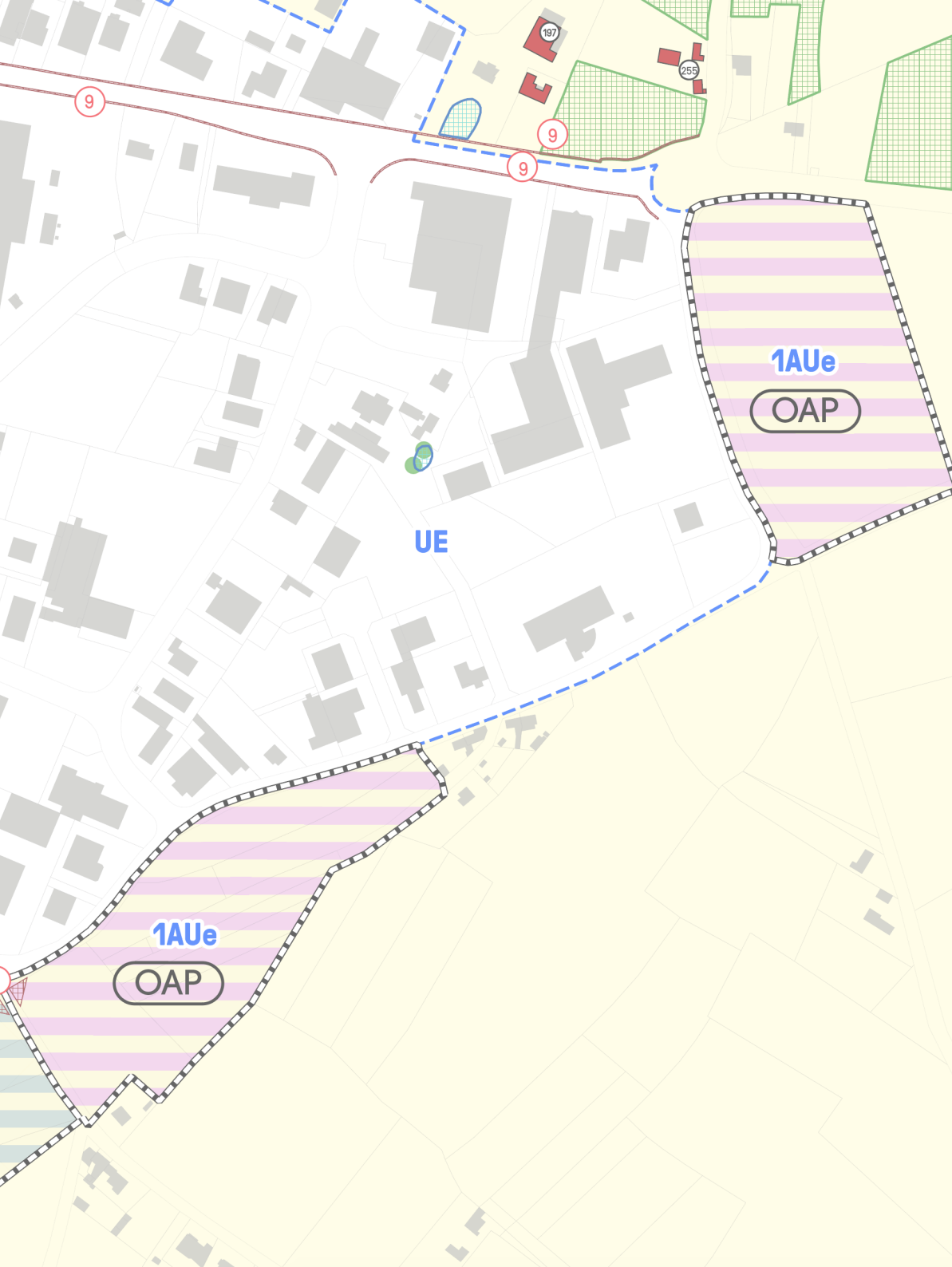
Les zones 1AUe correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques et commerciales. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.







## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### SECTION I

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

#### ARTICLE 1AUE.1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones 1AUe du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau n°1 ci-contre.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones 1AUe du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUE.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

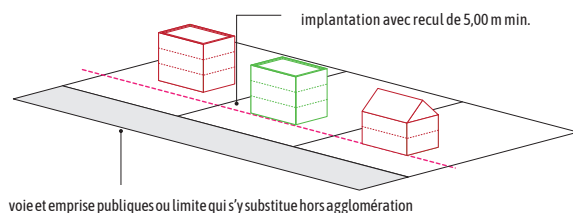
#### ARTICLE 1AUE.2

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

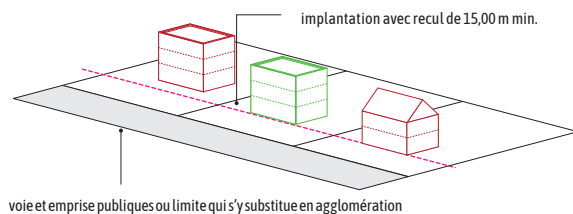
- 2.1. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☒            | Habitation                                                         | ☒                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail (2)                                                |
|              |                                                                    | ☑                 | Restauration (2)                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle (2)                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels                                                                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☑            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☑                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☑                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☑                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1



**Schéma n°1**



**Schéma n°2**

- 2.3. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### ARTICLE 1AUE.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementée.**

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AUE.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. **Non réglementée.**

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

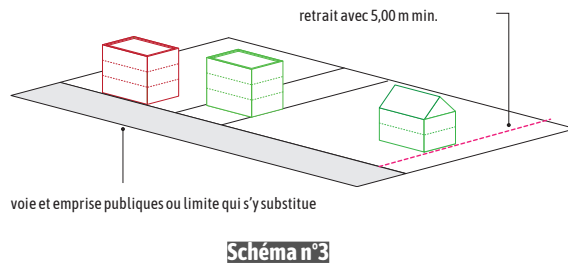
- 4.2.1. **Non réglementée.**

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul de :**
- en agglomération : **5,00 mètres minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (**schéma n°1**) ;
  - hors agglomération : **15,00 mètres minimum de l'axe** de la RD6 (**schéma n°2**).
- 4.3.1.2. Les dispositions de l'article 1AUE.4.3.1 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.3.1.3. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles **doivent être édifiées en retrait** des limites séparatives avec une distance minimale de 5,00 mètres (**schéma n°3**). Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...)
- 4.4.1.2. Les dispositions de l'article 1AUe.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.4.1.3. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

#### ARTICLE 1AUe.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect cohérent et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.7. Les dispositions de l'article 1AUe.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

## 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions

limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- 5.4.4. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

## 5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- 5.5.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.
- 5.5.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.5.4. Les clôtures minérales opaques sont limitées à 0,80 mètre de hauteur maximum.
- 5.5.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme de treillis soudé vert à maille rectangulaire, cette teinte permettant une meilleure intégration vis-à-vis de la végétation ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus ;
- 5.5.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.5.7. Sont interdites les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

5.5.8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.5.9. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.5.10. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.

5.5.11. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

5.5.12. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du

sol fini de l'assiette foncière.

5.5.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.7. FAÇADES COMMERCIALES

5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce



étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.7.2. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

## 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.8.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.8.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).

### 5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE 1AUE.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées

(sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

- 6.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

- 6.1.2.1. En zone 1AUE, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,1**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :
- soit avec 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
  - soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

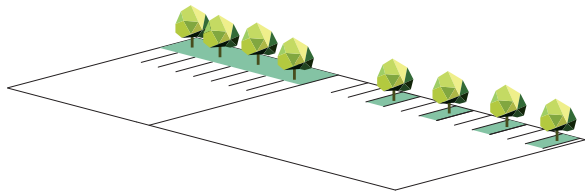


Schéma n°4

- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**Schéma n°4**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

## 6.2. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées

sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE 1AUE.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature

| Nombre d'emplacement minimum exigible                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commerces et activités de service                                                                                                                                                                                                                           | <b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m², il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m², une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires                                                                                                                                                                                           | Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'industrie : a délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</li> <li>pour l'entrepôt : la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface plancher</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                             | La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Équipements d'intérêt collectif services publics                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**tableau n°2**

correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-

sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.8. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

7.2.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

### 7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE 1AUE.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

## ARTICLE 1AUE.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou

installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### 9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme,

il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation





- des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

## ZONE 1AU† : LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

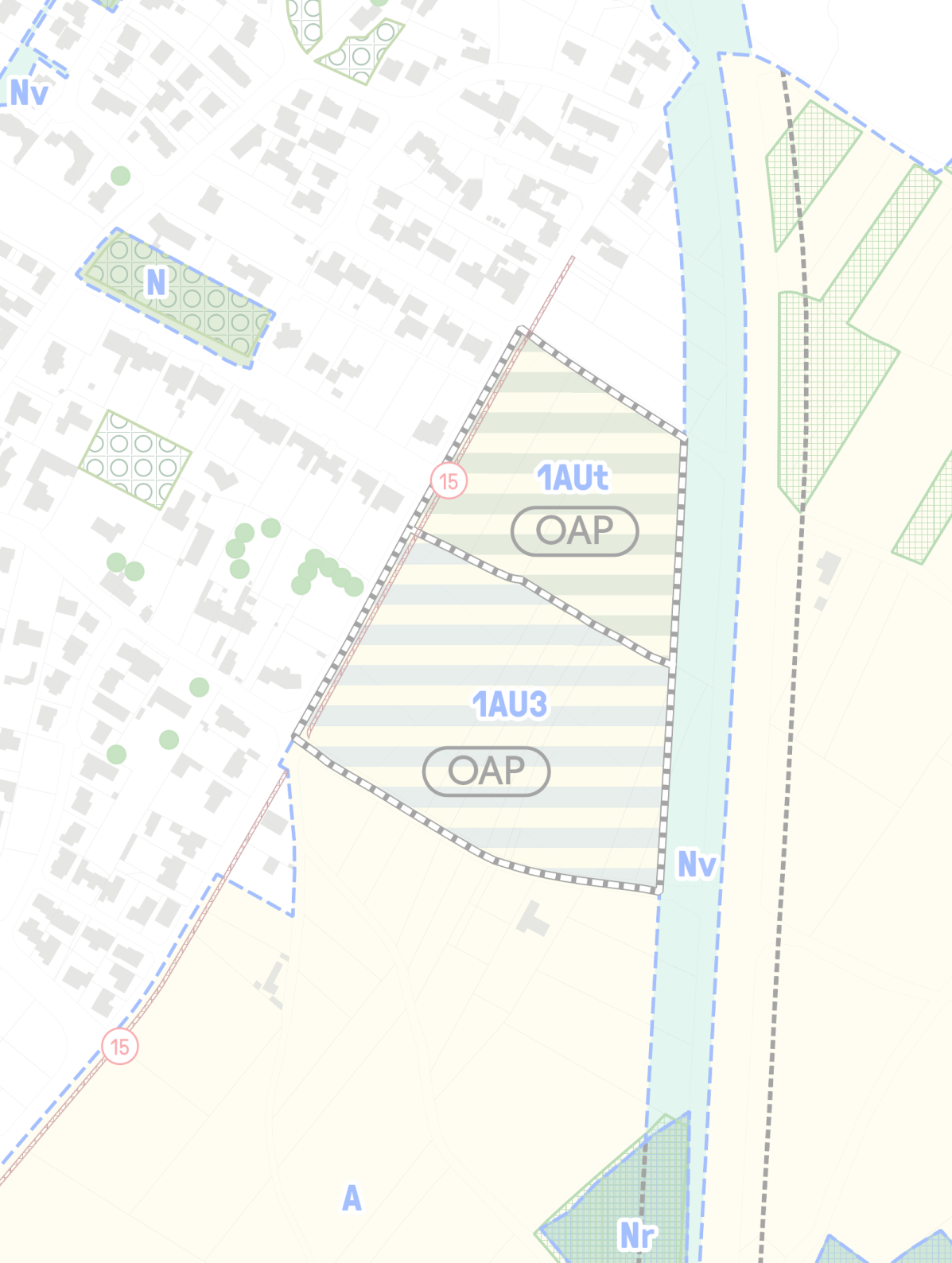
La zone 1AU† correspond au secteur destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités touristiques et de loisirs. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.





## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE 1AUT.1  
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS  
ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUt sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 1AUT.2.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans la zone 1AUt du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUT.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUT.2.

## ARTICLE 1AUT.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À  
CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont autorisés :
- les parcs résidentiels de loisirs dans les conditions fixées à l'article R.111-36 du code de l'urbanisme ;
  - les constructions à usage d'hébergement touristique et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique ;
  - les complexes de loisirs ;
  - les restaurants, centres touristiques.
- 2.2. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les autres constructions et installations admises sont autorisées à la condition qu'elles soient en lien direct et nécessaire avec les destinations autorisées et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.4. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements ayant un rapport direct et nécessaires aux constructions visées au point 2.2, notamment les bâtiments d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.
- 2.5. Les constructions destinées à la surveillance ou au

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☒            | Exploitation agricole et forestière                                | ☒                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☒                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☒            | Habitation                                                         | ☒                 | Logement                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Hébergement                                                                        |
| ☑            | Commerces et activités de service                                  | ☑                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |
|              |                                                                    | ☑                 | Restauration                                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☑                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |
|              |                                                                    | ☑                 | Hôtels                                                                             |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres hébergements touristiques                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☑            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
| ☑            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☑                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☑                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☑                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☑                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☑                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1



gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.7. les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- 2.8. Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ou d'intérêt public collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone 1AUt est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- 2.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.10. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## ARTICLE 1AUT.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementée.**

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 1AUT.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

##### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### 4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUT

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,00 mètres**, soit R+2.

##### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Par rapport aux voies nouvelles, existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul :**

- de **15,00 mètres minimum** de l'axe des routes départementales (**schéma n°1**);
- de **5,00 mètres minimum** de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (**schéma n°2**).

4.3.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées au delà de la bande de 35,00 mètres inconstructibles le long de la RD38 bis tel qu'identifié au document graphique.

4.3.3. Les dispositions de l'article 1AUT.4.3 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3.4. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

##### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
- **soit en retrait** par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul (**L**) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (**schéma n°3**).

4.4.2. Les dispositions de l'article 1AUT.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Non réglementée.

#### ARTICLE 1AUT.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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

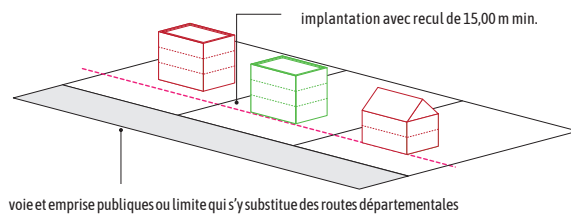


Schéma n°1

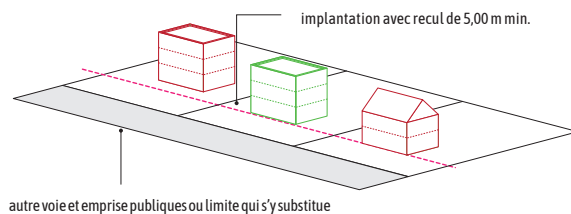


Schéma n°2

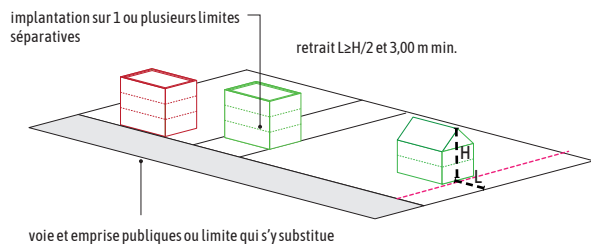


Schéma n°4





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.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.7. Les dispositions de l'article 1AUt.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint;

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse.

5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage zinc,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.
- 5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.4. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4 dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.5. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastres dans la

toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.7. Les toitures terrassées sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

#### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (**schéma n°5**), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

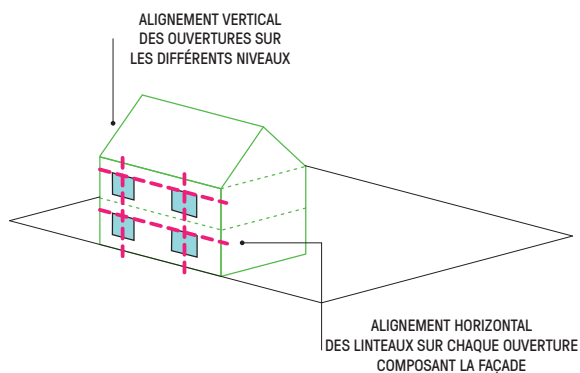


Schéma n°5

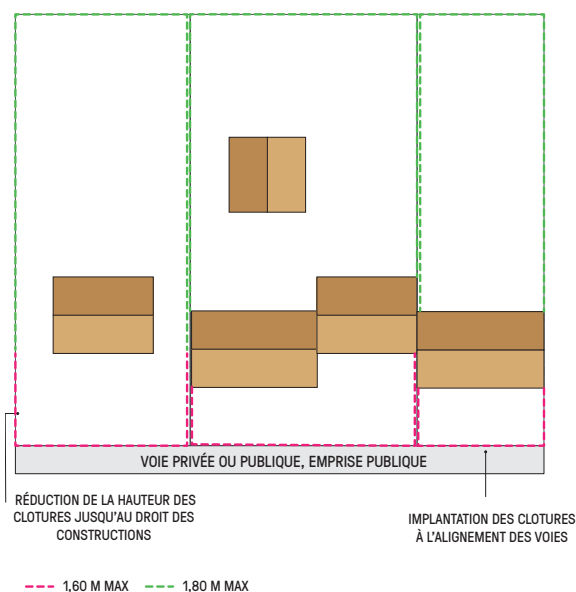


Schéma n°6

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (**schéma n°7**).
- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
  - sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
  - de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les

constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.6.12. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

urbain ou naturel.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### 5.8. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.8.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.8.2. Le nu du mur de façade doit rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autres des vitrines.
- 5.8.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des

couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

- 5.8.4. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

## 5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.9.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.9.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

### 5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

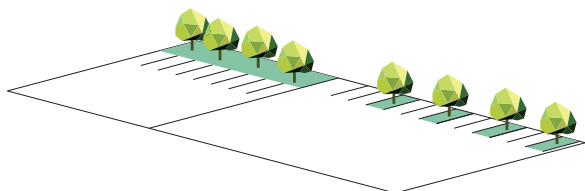


Schéma n°7

## ARTICLE 1AUT.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUT

6.1.2.1. En zone 1AUT, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

#### 6.1.3. PLANTATION

6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (**Schéma n°7**). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.
- Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

**6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou

à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanches. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.



## ARTICLE 1AUT.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à

disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

- 7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.7. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

### 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le **tableau n°2** ci-contre.

### 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.

#### Nombre d'emplacements minimum exigible

Pour les destinations et sous-destinations autorisées, il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

Pour les destinations et sous-destinations autorisées, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.

**tableau n°2**

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### SECTION III

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE 1AUT.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

- 8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

- 8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### ARTICLE 1AUT.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/

ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### **9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés

aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### **9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### **9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme,

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation

des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

- 9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

- 9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.







## **TITRE 4:** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **AGRICOLLES**







## ZONE A : LA ZONE AGRICOLE

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation..

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Comme il l'est rappelé à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la zone A est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL vaut Servitude d'Utilité Publique.

La zone A est également traversée par des ouvrages GRTgaz au titre de la Servitude d'Utilité Publique I3 et des ouvrages RTE au titre de la Servitude d'Utilité Publique I4 reportées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.





## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE A.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS  
ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article A.2. Est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme (**tableau n°1** ci-contre).

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article A.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques.

1.2.2. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les centrales photovoltaïques au sol.

## ARTICLE A.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À  
CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☑            | Exploitation agricole et forestière                                | ☑                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☑                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☑            | Habitation                                                         | ☑                 | Logement (2)                                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Hébergement                                                                        |
| ☒            | Commerces et activités de service                                  | ☒                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |
|              |                                                                    | ☒                 | Restauration                                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |
|              |                                                                    | ☒                 | Hôtels                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Autres hébergements touristiques                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☒            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☒            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☒                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☒                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☒                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☒                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☒                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1



- proches du siège d'exploitation ;
    - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
  - et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m<sup>2</sup>.
  - et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.
- 2.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes,...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
  - être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont 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 la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques

indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.  
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

- 2.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

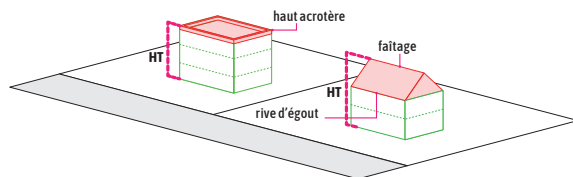
**ARTICLE A.3**  
**CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ**  
**SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT**

**3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

3.1.1. **Non réglementée.**

**3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE**

3.2.1. **Non réglementée.**



**Schéma n°1**

**SECTION II**  
**CARACTÉRISTIQUES**  
**URBAINES, ARCHITECTURALES,**  
**ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**ARTICLE A.4**  
**VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE**

4.1.1. **Non réglementée.**

**4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE**

**4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

**4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

4.2.2.1. Non réglementé pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, ouvrages techniques des services d'intérêt général ou des ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.

4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction à destination d'habitat, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres (schéma n°1)**, soit R+1+c.

4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

**4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

4.2.3.1. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la hauteur maximale autorisée à l'article 4.2.2, conformément aux



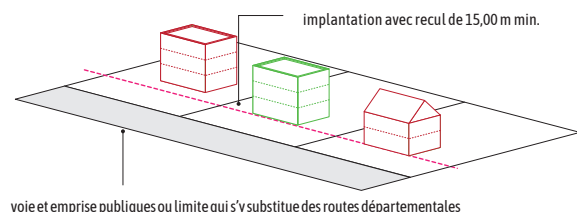


Schéma n°2

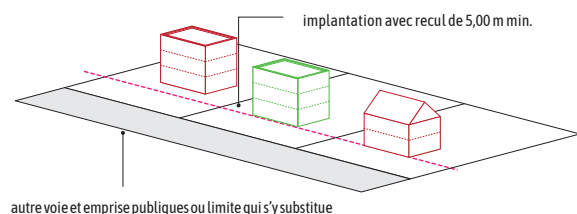


Schéma n°3

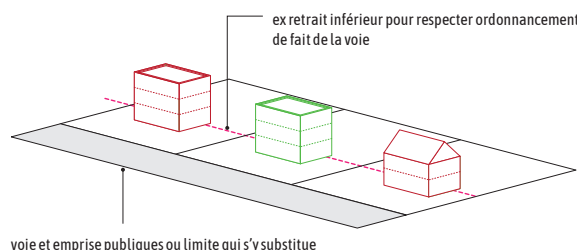


Schéma n°4

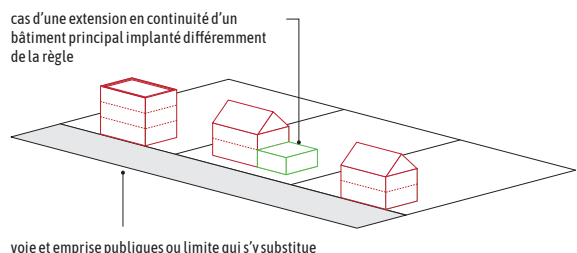


Schéma n°5

annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

La hauteur définie à l'article 4.2 pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

4.2.3.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels élément de ventilation, locaux techniques.

4.2.3.3. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme .

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul des voies et emprises publiques. La distance minimale est de :**

- **15,00 mètres** de l'axe des routes départementales (**schéma n°2**) ;
- **5,00 mètres** de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (**schéma n°3**).

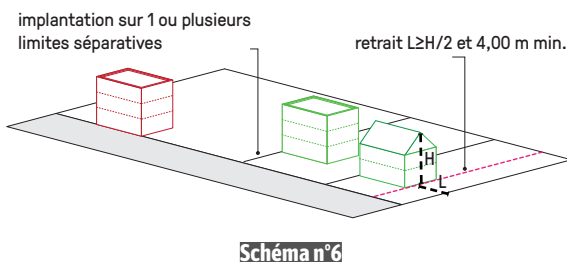
### 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (**schéma n°4**) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (**schéma n°5**) ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

4.3.2.2. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A,

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°6**).

##### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions de l'article A.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

**ARTICLE A.5**  
**QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES,**  
**ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**  
**5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords;
  - et participer à la qualité architecturale et paysagère;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Toute nouvelle construction doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.5. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les

emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.9. Les dispositions de l'article A.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**5.2. VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.
- Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.
- 5.2.2. Les constructions à usage agricole doivent être limitées au maximum dans leur volume afin de faire une saillie minimale dans le paysage.

**5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être aussi neutres que possibles.

#### 5.4. TOITURES-COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.

5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :

- en tuiles de Pays dite «tiges de botte» ou d'aspect similaire, de teinte claire, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou blanchie artificiellement et de toute teinte brune (engobage). En ce cas, les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25% et 37% ;
- ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en ardoise. Dans ce cas, la pente de la couverture doit être comprise entre 50% et 100% ;

- ou de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.4.5. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.6. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

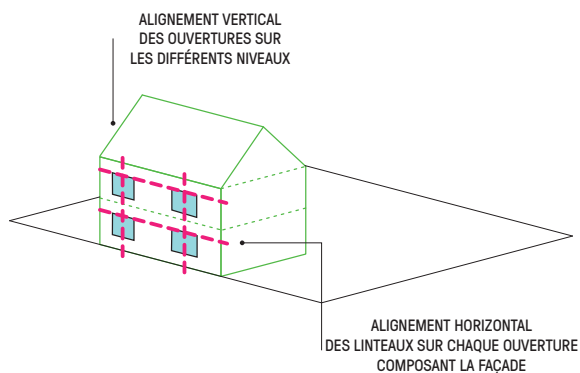
- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.

#### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).

5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures



**Schéma n°7**

doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (**schéma n°7**), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.

5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

## 5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière. En outre, il est demandé d'étudier la hauteur des clôtures en fonction de l'espace public et des paysages.

5.6.2. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
- ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée par un grillage ou mur-bahut ;
- ou sous la forme de clôture en bois sur toute la hauteur.

5.6.3. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises

publiques.

5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.8. Dans le cadre des constructions à destination d'habitat, les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).

5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

5.6.12. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées, à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
  - et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.

- 5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités

à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

**Exemple de modalités de calcul :**

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

## 5.9. VÉRANDAS - AUVENTS - PERGOLAS

- 5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles A.4.4 et A.4.5.
- 5.9.2. L'auvent ou la pergola ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière. En ce cas, ils doivent être édifés en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, ils doivent obligatoirement être :
- implantés dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer ;
  - ou adossés à un mur de clôture existant ou à créer.
- La pergola auto-portée peut, quand à elle, être édifée sans pour autant s'adosser à une construction ou à un mur. Dans tous les cas, ces implantations doivent s'inscrire dans le respect des articles A.4.4 et A.4.5.
- 5.9.3. Nonobstant l'article 5.9.1 et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



## **5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

### **5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### **5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

### **5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

### **5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives, à l'amélioration du confort ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.

5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

## **5.11. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.11.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.11.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

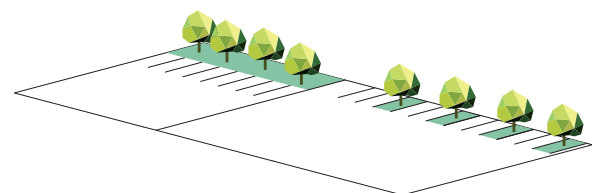


Schéma n°8

- niveaux, etc.);
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

### ARTICLE A.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

##### 6.1.2. PLANTATION

- 6.1.2.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (Schéma n°8). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.)

par rapport aux enrobés.

- 6.1.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir



pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit. En zone A, un arrachage des haies protégées peut néanmoins être autorisé après déclaration préalable sur une longueur maximale de 15 mètres dans le cadre de la création d'un seul accès agricole par unité foncière ; il faudra toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant de fortes valeurs paysagères, écologiques ou hydrauliques.

- 6.2.2. Les espaces en eau, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de

ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**ARTICLE A.7.**  
**STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**
**7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

**7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

- 7.2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES**

- 7.3.1. Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos selon les normes en vigueur.

**SECTION III**  
**ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**
**ARTICLE A.8.**  
**DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;



- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.

8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.

8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.11. La création d'accès ou de voie d'accès, de stationnements n'est admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Aussi, les constructions implantées dans les autres zones (en particulier dans les zones U et AU) ne peuvent reporter ces aménagements en zone agricole.

## ARTICLE A.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### 9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- 9.2.5. La création d'installation d'assainissement individuel n'est admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.
- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisées à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.7.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans





la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

- 9.7.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## **TITRE 5:**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**





## ZONE N : LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Nal : secteurs naturels aquatiques à vocation de loisirs ;
- le secteur Nar : secteurs naturels aquatiques situés dans un espace remarquable ;
- le secteur Nj : secteur naturel des jardins familiaux ;
- le secteur Np : secteurs naturels des plages sur le domaine public maritime ;
- le secteur Nm : secteurs naturels maritimes ;
- le secteur Nmp : secteurs naturels maritimes du Port accueillant les activités de port et de plaisance ;
- le secteur Nmr : secteurs naturels maritimes situés dans un espace remarquable ;
- le secteur Nr : secteurs naturels terrestres situés dans un espace remarquable ;
- le secteur Nv : secteurs naturels des espaces verts urbains.

La zone est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone N : les risques de submersion marine et d'inondation d'origine terrestre.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL)

En sus de la réglementation, la zone N est soumise :

- aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.
- aux prescriptions complémentaires du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL et le PVAP valent Servitude d'Utilité Publique. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

La zone N est également traversée par des ouvrages GRTgaz au titre de la Servitude d'Utilité Publique I3 et des ouvrages RTE au titre de la Servitude d'Utilité Publique I4 reportées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.



## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE N.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS  
ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme (**tableau n°1** ci-contre).

1.1.2. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...).

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

1.2.2. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  - a. à la sécurité des personnes ;
  - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;

| Destinations |                                                                    | Sous-destinations |                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ☑            | Exploitation agricole et forestière                                | ☑                 | Exploitation agricole                                                              |
|              |                                                                    | ☑                 | Exploitation forestière                                                            |
| ☒            | Habitation                                                         | ☑                 | Logement (2)                                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Hébergement                                                                        |
| ☒            | Commerces et activités de service                                  | ☒                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |
|              |                                                                    | ☒                 | Restauration                                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Commerce de gros                                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |
|              |                                                                    | ☒                 | Hôtels                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Autres hébergements touristiques                                                   |
|              |                                                                    | ☒                 | Cinéma                                                                             |
| ☒            | Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | ☒                 | Industrie                                                                          |
|              |                                                                    | ☒                 | Entrepôt                                                                           |
|              |                                                                    | ☒                 | Bureau                                                                             |
|              |                                                                    | ☒                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |
|              |                                                                    | ☒                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
| ☒            | Équipements d'intérêt collectif et services publics                | ☒                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|              |                                                                    | ☒                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|              |                                                                    | ☒                 | Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales                      |
|              |                                                                    | ☒                 | Salle d'art et de spectacles                                                       |
|              |                                                                    | ☒                 | Équipements sportifs                                                               |
|              |                                                                    | ☒                 | Lieux de culte                                                                     |
|              |                                                                    | ☒                 | Autres équipements recevant du public                                              |

tableau n°1



- d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

## **ARTICLE N.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. DESTINATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N**

- 2.1.1. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance

minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

- 2.1.2. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.

- 2.1.3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

- 2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont 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 la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.6. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes,...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux

nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.8. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

## 2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nr, SONT ADMIS :

2.2.1. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :

- 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;
- 2°) la réfection des bâtiments existants et l'extension



limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques;

- 3°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques;
  - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
- 4°) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
- 5°) les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1° et 3° et les réfections et extensions prévues au 2° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
- ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.2.3. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont 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 la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.2.5. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

2.2.6. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

### **2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.2. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nm, SONT ADMIS :**

2.3.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

2.3.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations :

- ne compromettent pas l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels caractérisant la zone;
- et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leur réalisation soient liées aux occupations des sols autorisées sur la zone.

2.3.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3.4. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale et à la sécurité civile.

2.3.5. Entre le pont de la RD 38bis et le pont de la Concorde sont autorisées les zones de mouillages et d'équipements légers. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

#### 2.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1.À 2.3. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nmr, SONT ADMIS :

2.4.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

2.4.2. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements

légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;

- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux.

2.4.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations :

- soient liées à des aménagements liés à la restauration des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et ne compromettent pas l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels caractérisant la zone;
- et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- et que leur réalisation soient liées aux occupations des sols autorisées sur la zone.

2.4.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4.5. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

- 2.4.6. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

**2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3. ET POUR LE SEUL SECTEUR Np, SONT ADMIS :**

- 2.5.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.
- 2.5.2. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs destinés à abriter des activités dont la vocation est de fournir aux usagers de la plage les services se rapportant aux besoins de la pêche, promenade et de la navigation (école de voile, club de plage, bureau de tourisme ou d'accueil, restauration et bar-buvette...).
- 2.5.3. Les affouillements et exhaussement des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige
- 2.5.4. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel (installations saisonnières temporaires et démontables) ;
  - les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des

milieux.

- 2.5.5. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

**2.6. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.5 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj, SONT ADMIS :**

- 2.6.1. Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- 2.6.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**2.7. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.6. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nv, SONT ADMIS :**

- 2.7.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.
- 2.7.2. La réalisation des aires de stationnement est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.
- 2.7.3. Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

**2.8. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.7. ET POUR LE SEUL SECTEUR NaI, SONT ADMIS :**

- 2.8.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

2.8.2. Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

2.8.3. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés à des activités sportives ou de plein air, à la mise en valeur des espaces publics de sports, de loisirs ou à des espaces verts

**2.9. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1.À 2.8. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nar, SONT ADMIS:**

2.9.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.9.2. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.9.3. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux:

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel (installations saisonnières temporaires et démontables);

- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux.

2.9.4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations:

- soient liées à des aménagements liés à la restauration des habitats et habitats d'espèces communautaires;
- ou soient rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique;
- et ne compromettent pas l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels caractérisant la zone;
- et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées;
- et que leur réalisation soient liées aux occupations des sols autorisées sur la zone.

**2.10. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1.À 2.9. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nmp, SONT ADMIS:**

2.10.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.10.2. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

2.10.3. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements destinés aux activités de la pêche et de la navigation de plaisance sous réserve d'être liés à l'exploitation et à l'animation du port.

2.10.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.



- 2.10.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale et à la sécurité civile.
- 2.10.6. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

### ARTICLE N.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementée.**

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

### ARTICLE N.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. **Non réglementée.**

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.2.1.1. **Non réglementé.**

- 4.2.2.2. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, et conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :
- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
  - dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

## 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul des voies et emprises publiques**. La **distance minimale est de 15,00 mètres** de l'axe des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation (**schéma n°1**);

## 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (**schéma n°2**);
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (**schéma n°3**);
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

- 4.3.2.2. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à

l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

## 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

## 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N,

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées:

- sur une ou plusieurs limites séparatives;
- ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul (**L**) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 4,00 mètres (**schéma n°4**).

## 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

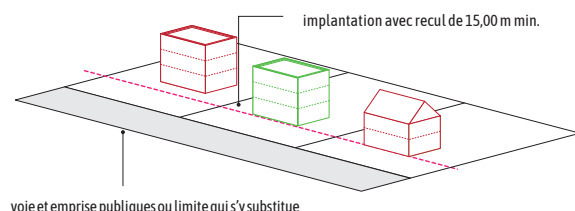


Schéma n°1

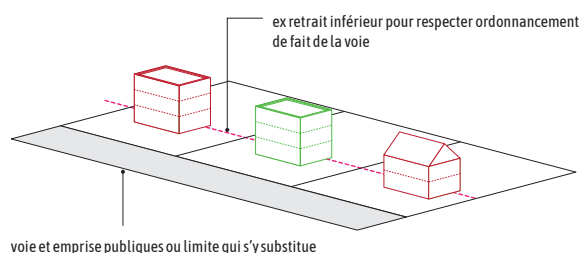


Schéma n°2

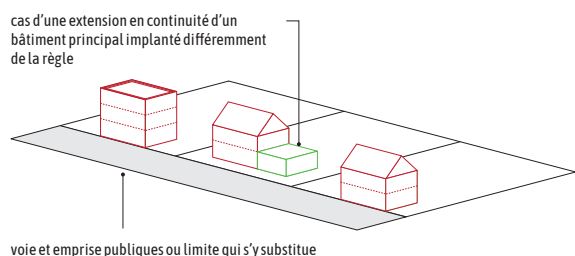


Schéma n°3

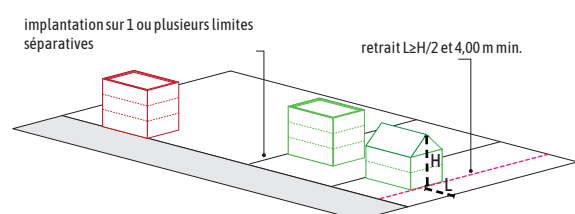


Schéma n°4

- 4.4.2.3. Les dispositions de l'article N.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.4.2.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, ni à l'implantation de bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la sécurité et la circulation.
- 4.4.2.5. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
  - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### **4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

### **ARTICLE N.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

#### **5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale et paysagère ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.5. Les dispositions de l'article N.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être aussi neutres que possibles.

## 5.4. CLÔTURES

- 5.4.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière. En outre, il est demandé d'étudier la hauteur des clôtures en fonction de l'espace public et des paysages.
- 5.4.2. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 5.4.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).
- 5.4.4. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).
- 5.4.5. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.4.6. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.5.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte

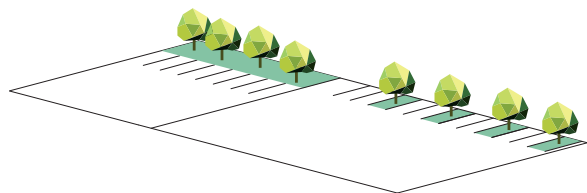


Schéma n°5

naturel.

- 5.5.2. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## ARTICLE N.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

#### 6.1.2. PLANTATION

- 6.1.2.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°5). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.)

par rapport aux enrobés.

- 6.1.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit. En zone N, un arrachage des haies protégées peut néanmoins être autorisé après déclaration préalable sur une longueur maximale de 15 mètres dans le cadre de la création d'un seul accès agricole par unité foncière ; il faudra toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant de fortes valeurs paysagères, écologiques ou hydrauliques.

6.2.3. Les espaces en eau (plans d'eau, mares et marais), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.2.4. Les espaces dunaires intra-urbain, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.5. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement



pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.

- 6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## **ARTICLE N.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**

### **7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité

des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

- 7.1.3. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

### **7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

- 7.2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES**

- 7.3.1. Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos selon les normes en vigueur.

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### SECTION III

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE N.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue. Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.
- 8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques.
- 8.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères,...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.10. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.
- 8.11. La création d'accès ou de voie d'accès, de stationnements n'est admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Aussi, les constructions implantées dans les autres zones (en particulier dans les zones U et AU) ne peuvent reporter ces aménagements en zone naturelle.

## **ARTICLE N.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### **9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes

les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- 9.2.5. La création d'installation d'assainissement individuel n'est admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone.

### **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### **9.4. AUTRES RÉSEAUX**

- 9.4.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### **9.5. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.5.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.5.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.





## TITRE 6: ANNEXES

En complément du présent document, le pétitionnaire est invité à se référer aux pièces suivantes :

- l'annexe 4.1 relative à l'inventaire du petit patrimoine,
- l'annexe 4.2 relative au plan vert de la ville,
- l'annexe 4.3 relative à l'Atlas des Espaces Boisés protégés au PLU,
- l'annexe 4.4 relative à l'Atlas des arbres protégés au PLU.

