

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

---

### **Règlement**

---

**Prescrit le 21 septembre 2011**

---

**Arrêté le 27 mars 2019**

---

**Approuvé le 30 novembre 2019**

---

**Révision allégée approuvée le 20 octobre 2021**

**Révision allégée n°2 approuvée le 28 septembre 2022**

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du PLU approuvée le 28 avril 2026**



La présente version intègre l'ensemble des éléments de la procédure suivante :

| Procédure                                                                     | Objet de la procédure                                                                                                                                                                         | Date de l'approbation en Conseil Municipal |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Révision « allégée » n°1 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme | Adaptation du STECAL Nt3<br>Ajustement d'une zone 1AUb                                                                                                                                        | 20 octobre 2021                            |
| Révision « allégée » n°1 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme | Adaptation du zonage avec l'évolution : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'un secteur Nr en zone A</li> <li>▪ d'une zone N en zone Ue</li> <li>▪ d'une zone A en zone 1AUe</li> </ul> | 28 septembre 2022                          |
| Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU                  | Projet médico-social et social et de valorisation du Domaine de l'Union                                                                                                                       | 28 avril 2026                              |



# Sommaire

|                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                           | <b>3</b>   |
| <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>     | <b>9</b>   |
| ZONE Ua .....                                                         | 10         |
| ZONE Ub .....                                                         | 23         |
| ZONE Uc.....                                                          | 37         |
| ZONE Ud .....                                                         | 50         |
| ZONE Ue .....                                                         | 63         |
| <b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b> | <b>74</b>  |
| ZONE AUindicée .....                                                  | 75         |
| ZONE AUst .....                                                       | 80         |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>     | <b>83</b>  |
| ZONE A .....                                                          | 84         |
| <b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>    | <b>93</b>  |
| ZONE N .....                                                          | 94         |
| <b>ANNEXES .....</b>                                                  | <b>104</b> |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants ainsi qu'en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, R.123-1 à R.123-14 (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015) ainsi que le 2° de l'article R.151-1, de l'article R.151-4, du 1° de l'article R.151-23 et du 1° de l'article R.151-25 (dans leur rédaction à compter du 1/01/2016).

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

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Bras-Panon, conformément à l'article L.153-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes.

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme**

Le règlement national d'urbanisme s'applique (Chapitre Ier du titre Ier du Livre Ier) à l'exception :

- des dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 du code urbanisme (cf L.111-1).
- des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 (cf R.111-1).

**L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

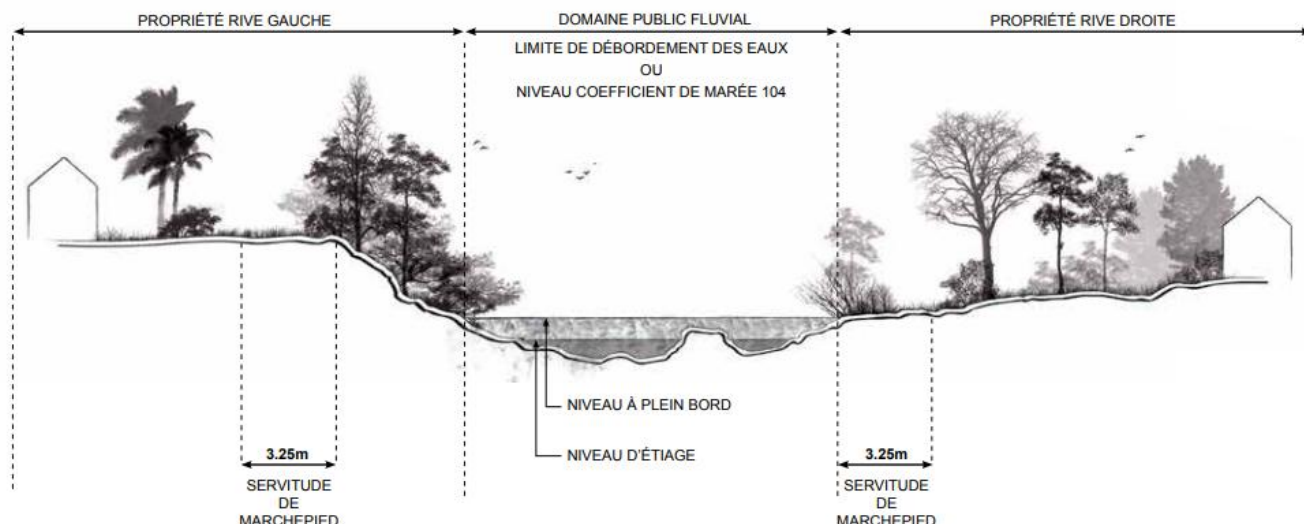
**L'article R.111-26 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**L'article R.111-27 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :** « 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. »

### **2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques**

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions des articles L.151-43 et R.151-51 à 53 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L2131-2 et L2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 3,25 mètres prise à partir du bord des ravines. Lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres mentionnée à l'article L.2131-2 pour la servitude de marchepied peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.



La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par l'arrêté préfectoral du 16 juin 2014, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune de Bras-Panon.

Le territoire de la Commune de Bras-Panon est concerné par un Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondation » approuvé par arrêté préfectoral. Les occupations et sols comprises dans son périmètre devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

Le PLU prend en considération le projet de Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » qui a fait fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville en mars 2015 par le Préfet de La Réunion.

Les aléas littoraux sont pris en compte dans le PLU à travers le porter à connaissance transmis à la Ville le 3 mars 2015 par le Préfet de La Réunion.

### 3 - La réciprocité d'implantation des constructions

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

(...)

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

(...)

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

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

En application de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

## 1 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent 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. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Il existe à Bras-Panon quatre types de zones urbaines :

- La zone **Ua** couvre le centre aggloméré de Bras-Panon, de part et d'autre de la RN2 en entrée ouest jusqu'à la rue des Limites. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées : l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.
- La zone **Ub** couvre la périphérie de « l'hypercentre » jusqu'au littoral. Il s'agit d'un tissu urbain aéré de densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine, recouvrant les espaces à structurer et à conforter en terme d'équipements d'intérêt collectif. Il existe des secteurs **Uba**, caractérisés par la présence d'un tissu urbain patrimonial à valoriser.
- La zone **Uc** couvre le bourg de proximité de Rivière du Mât à l'habitat individuel prédominant. Cette zone est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée.
- La zone **Ud** couvre les écarts agglomérés au caractère semi-rural avec leurs commerces, services et équipements de proximité. Il s'agit de Libéria, la Caroline, Bellevue, le Refuge et Paniandy. Un secteur **Udu** couvre le projet médico-social et social et de valorisation du Domaine de l'Union.
- La zone **Ue** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

## 2 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Dans ces zones **AU** indicée, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone **AU** considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent. Il existe deux types de zone :

- Les zones **1AU** indicée, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. Il existe des secteurs **1AUec** dédiés à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.
- Les zones **2AU** indicée, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés majoritairement au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones **1AU** indicée entrepris. Il existe des zones **2AUec** dédiés à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.

Il existe une zone **AUst** qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

### 3 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones agricoles

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

Il existe à Bras-Panon une zone agricole (zone **A**) pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- le secteur **Acu**, correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011,

### 4 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

Il existe à Bras-Panon une zone naturelle et forestière (zone **N**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- le secteur **Nli**, correspondant à l'espace naturel remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont admis.
- le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
- le secteur **Nr**, correspondant aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.
- le secteur **Nsc**, correspondant au site classé de la Rivière des Roches dont l'objectif est de conserver les caractéristiques du site et de les préserver de toute atteinte grave.
- Le secteur **Nt2**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en faveur de l'accueil touristique à la Maison Casimir.
- Le secteur **Nt3**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en faveur de l'accueil touristique à Bellevue les Hauts.
- Le secteur **Nup** réservé à l'implantation d'une station de potabilisation.

### 5 - Le plan local d'urbanisme prévoit des emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

En outre, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l'emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l'axe de la voirie existante comme point médian.

### 6 - Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés

Le Plan Local d'Urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :

- Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;
- Les dunes littorales.

## 7 - Le plan de prévention des risques délimite les zones soumises à des risques naturels

Le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles relatif aux phénomènes inondation sur la commune de Bras-Panon approuvé qui délimite les zones d'aléas et les zones réglementaires y afférant.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les cartes d'aléas inondations et mouvements de terrain ainsi que le projet de Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » porté à connaissance à la Ville par le Préfet de La Réunion.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les aléas littoraux, identifiés dans le porter à connaissance transmis à la Ville par le Préfet de La Réunion.

Ainsi pour garantir une prévention efficace des risques naturels cohérente avec le projet de PPR multi-risque, il convient de préciser que le PPRi en vigueur s'applique. En outre sont aussi applicables jusqu'à l'approbation du futur PPR inondation et mouvement de terrain (sous réserve des dispositions propres à chaque zone du PLU) les dispositions suivantes :

- Les secteurs situés en aléa moyen, élevé ou très élevé mouvements de terrain ainsi que ceux concernés par un aléa fort inondation sont soumis à un principe d'inconstructibilité. Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques naturels ou d'en créer de nouveaux, les carrières, les équipements et infrastructures publiques, les espaces verts ou de loisirs sans occupation humaine permanente ainsi que les travaux permettant de réduire les risques naturels ou leurs conséquences.
- Pour les secteurs en aléa moyen mouvement de terrain peuvent aussi être autorisées les constructions techniques agricoles sous réserve qu'elles prennent en compte de manière adaptée l'aléa mouvement de terrain.
- En aléa moyen inondation, les constructions sont admises sous réserve d'implanter le premier plancher bas s'implanter au-dessus de la côte de référence qui, à défaut d'être connue, est fixée à 1 m au-dessus du terrain naturel.

## 8 - La sécurité de la navigation aérienne

Tout projet ou toute création d'obstacles en dehors des zones grevée par les servitudes aéronautiques d'une hauteur supérieure à 50 m doit faire l'objet d'une consultation en application des dispositions de l'article R.244-1 du code de l'aviation civile et de l'arrêté du 25/07/1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement est soumis à autorisation.

L'implantation d'éoliennes à proximité d'une hélistation (dans un rayon de 1 500 m) ou d'une plateforme d'ULM (dans un rayon de 2 500 m) présente un risque pour la navigation aérienne.

Tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> et situé à moins de 3 km d'un aérodrome ou d'une hélistation doit être porté à la connaissance des services compétente de la DGAC.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE Ua

*Cette zone ouvre le centre aggloméré de Bras-Panon, de part et d'autre de la RN2 en entrée ouest jusqu'à la rue des Limites. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées : l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.*

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.

4. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.

## 2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UA 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 4 000m<sup>2</sup>, au minimum 25% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

## **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### 3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

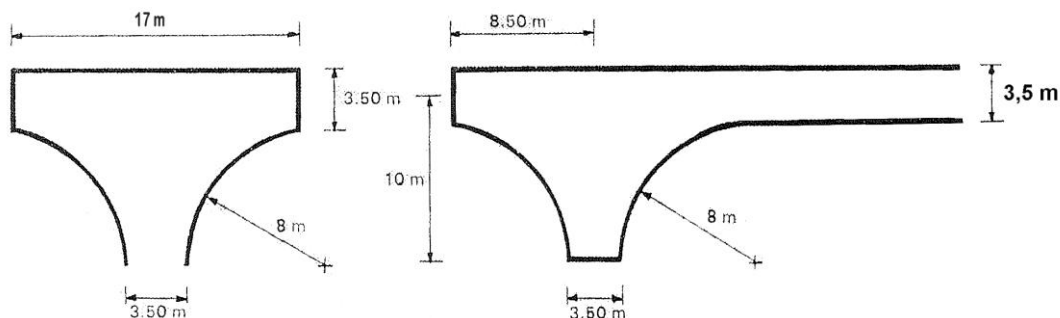
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



## ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

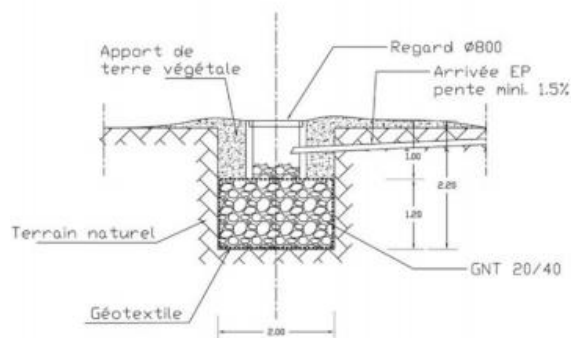
En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

**PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES  
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES  
(200\*200\*220) SOIT 8m³**



Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Pour les opérations de plus de 20 logements, il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le zonage et le règlement du PPR (noues paysagères, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.).

#### 4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers est exigé pour les opérations de plus de 2 000 m² de surface de plancher.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

#### 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

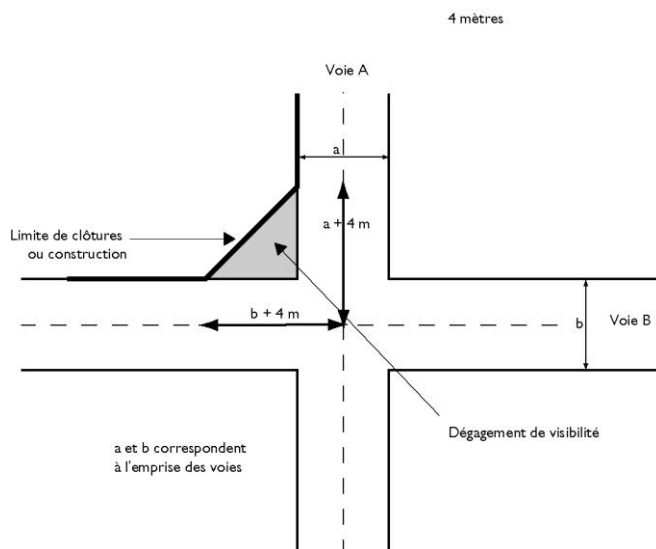
L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

## 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 2 mètres.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'ancien article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



## 6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les annexes style guétali d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de faîtage maximale de 3,50m,
- pour les garages ou abris de voiture pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 14m.

La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie.

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

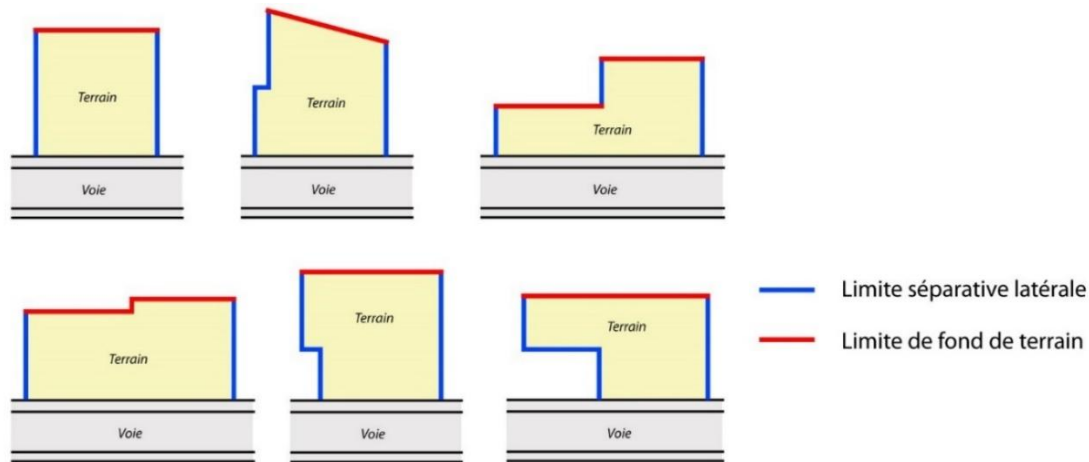
### 7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements.

Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,

- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



## 7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite de fond de terrain.

## 7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

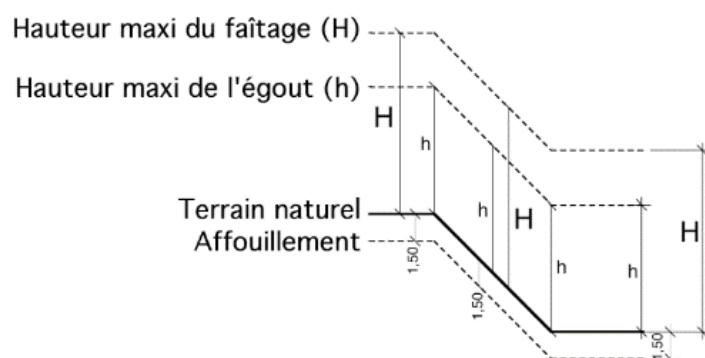
## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



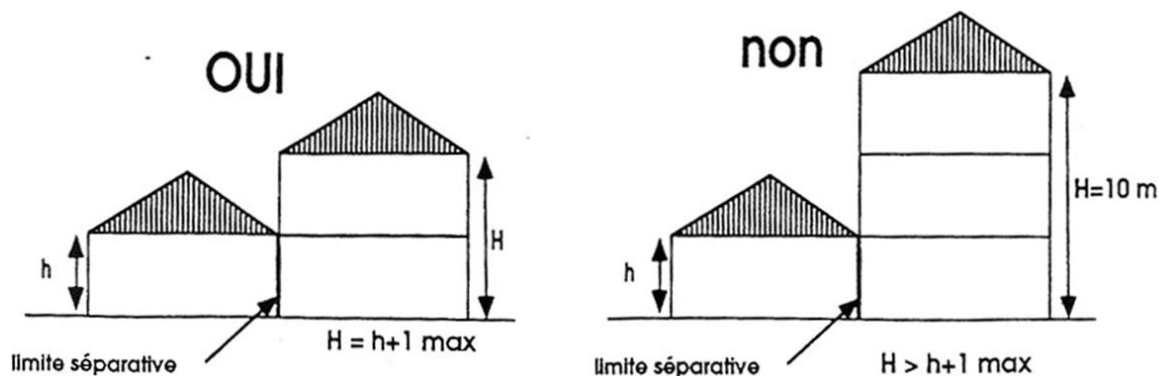
Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

### 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne doit pas excéder un niveau par rapport à la construction principale du terrain voisin.



La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.



### 10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

### 10.4 - Les saillies

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

### 11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

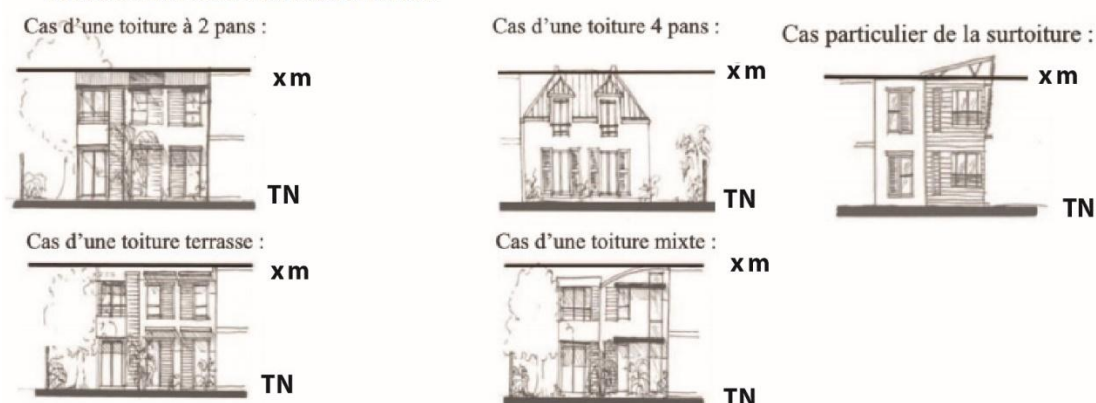
L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### 11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

Les toitures-terrasses ne peuvent dépasser plus de 40% de la toiture en termes de superficie.

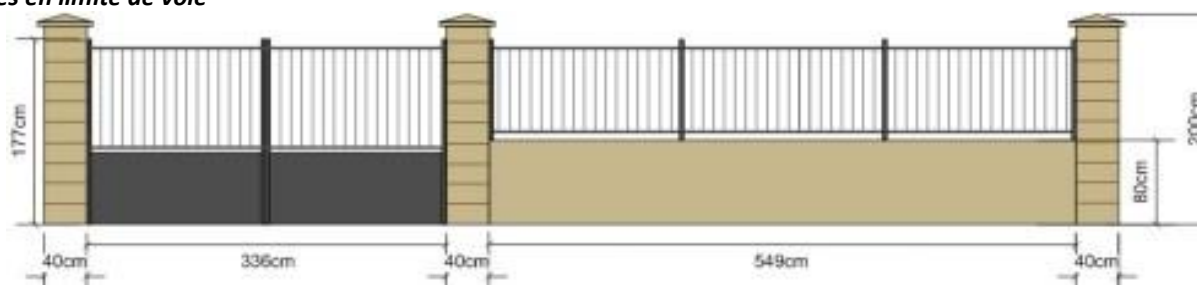
#### ***Schémas illustratifs-non réglementaire***



### 11.3 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une clôture ajourée (grille, haie végétale...). Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

#### ***Clôtures en limite de voie***



En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au fond le plus haut. La transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales) doit être assurée à la base dudit mur, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. Les murs en limite séparative doivent être réalisés en harmonie avec la hauteur du mur de clôture en limite de voie publique.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU

Tout mur de soutènement, déblai ou remblai, apparent, ne pourra dépasser une hauteur de 3 mètres. Leur cumul ne pourra dépasser une hauteur totale de 9 mètres par tranche de 30 mètres mesurés dans le sens de la pente. La distance entre deux murs de soutènement ou talus sera au moins égale à la hauteur du mur le plus haut sans être inférieure à 3 mètre.



#### 11.4 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique.

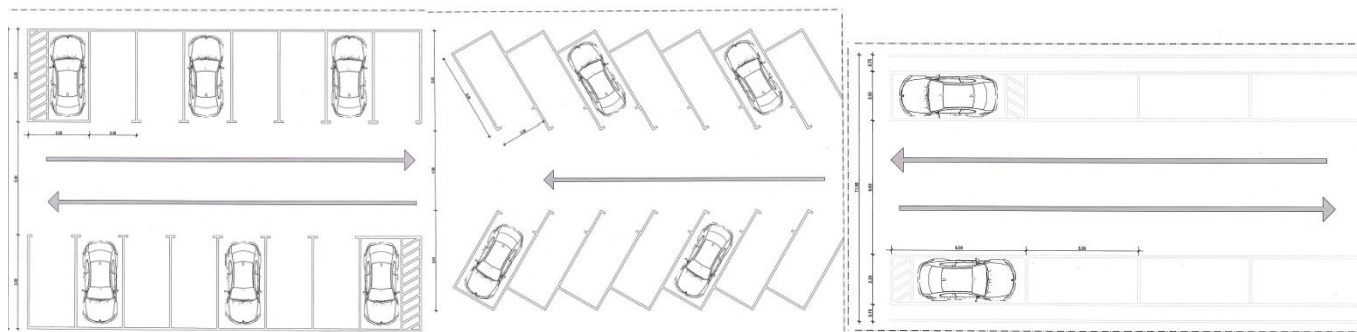
#### 11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).



Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article UA 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

## 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Catégories                                                                                                                                  | Place de stationnement <u>minimum</u>                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitations :</b><br>Logements aidés<br>Autres logements                                                                                 | 1 place <b>maximum</b> par logement aidé<br>1 place par logement d'une surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$<br>1,5 places par logement d'une surface de plancher $\geq 100 \text{ m}^2$ |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                                                                                                                 | 1 place de stationnement pour 3 chambres                                                                                                                                                      |
| <b>Foyers, résidence sociales</b> (CAU, Maison Relais, RPA...)                                                                              | 1 place <b>maximum</b> de stationnements pour 3 logements ou 3 chambres                                                                                                                       |
| <b>Restaurants</b>                                                                                                                          | 5 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Bureaux</b>                                                                                                                              | 2 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Commerces</b><br>$\leq 250 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>$\geq 250 \text{ m}^2$ de surface de plancher                          | 2,5 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>3 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                            |
| <b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>                                               |                                                                                                                                                                                               |
| <b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>                                                                                             | 2 places de stationnement par lit                                                                                                                                                             |
| <b>Etablissement d'enseignement</b><br>Etablissement du second degré<br>Etablissement du premier degré<br>Ecoles maternelles                | 20 places pour $1000 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>2,5 places par classe<br>3 places par classe                                                                                      |
| <b>Crèches</b>                                                                                                                              | 2 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Etablissements recevant un grand nombre de personnes</b><br>(cultes, salles de réunions, salles de spectacles, salles de réception, ...) | 1 place pour $50 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                          |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- 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.

### 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### 13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Les espèces végétales envahissantes sont interdites.

### 13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

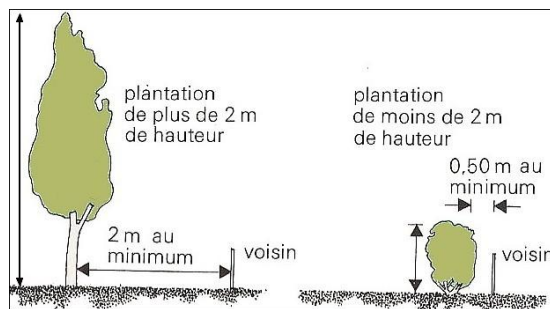
Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

## **ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. En référence à l'arrêté du 27 décembre 2018, il convient de :

- mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;
- utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes ;
- occulter les lumières dont les flux sont orientés vers l'océan.

## **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

# ZONE Ub

*Cette zone couvre la périphérie de « l'hypercentre » jusqu'au littoral. Il s'agit d'un tissu urbain aéré de densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine, recouvrant les espaces à structurer et à conforter en terme d'équipements d'intérêt collectif. Il existe des secteurs **Uba**, caractérisés par la présence d'un tissu urbain patrimonial à valoriser.*

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.
5. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, toutes les constructions, sauf celles visées à l'article Ub 2.2.
6. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles ainsi que les projets urbains d'envergure type zone d'aménagement concerté.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.
4. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.

## **2.2 - Sont admis sous condition**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UB 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000m<sup>2</sup>, au minimum 25% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).
4. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
5. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes par surélévation visant uniquement à la mise en sécurité des bâtiments existants à vocation de logement ou d'hébergement, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes, sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc énergétique des vagues et des affouillements peut être autorisée.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### **3.2 - Accès**

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

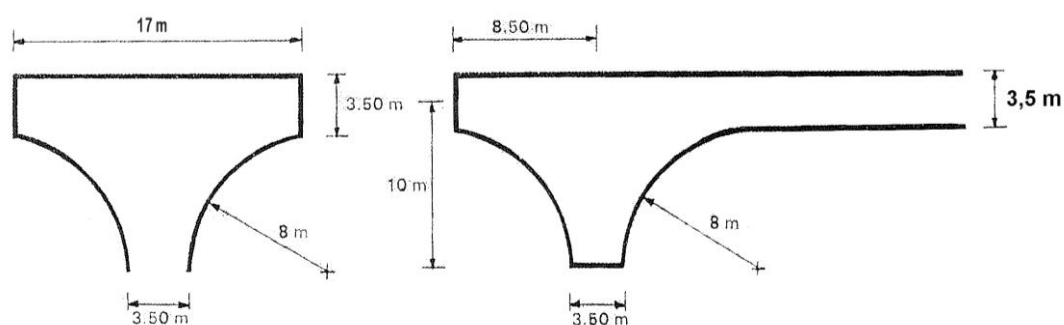
Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens.

Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

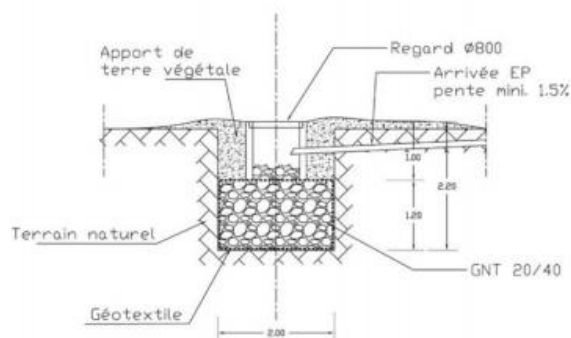
En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES  
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES  
(200\*200\*220) SOIT 8m<sup>3</sup>



Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Pour les opérations de plus de 20 logements, il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le zoogène et le règlement du PPR (noues paysagères, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.).

#### 4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers est exigé pour les opérations de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

#### 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise

de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

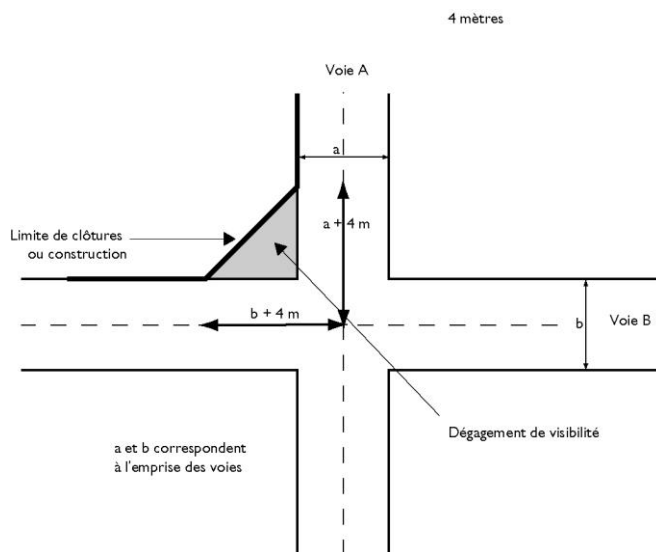
## 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres. Cette distance est ramenée à 2 mètres minimum pour les constructions implantées le long de la rue Dufour, de la ruelle des Jacques, de la ruelle Montprès et de la rue Roger Vidot.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement rue des Limites ou avec un recul au moins égale à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'ancien article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



## 6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les annexes style guétali d'une surface de plancher inférieure ou égale à  $9 \text{ m}^2$  et d'une hauteur de faîtage maximale de 3,50m,
- pour les garages ou abris de voiture pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 14m.

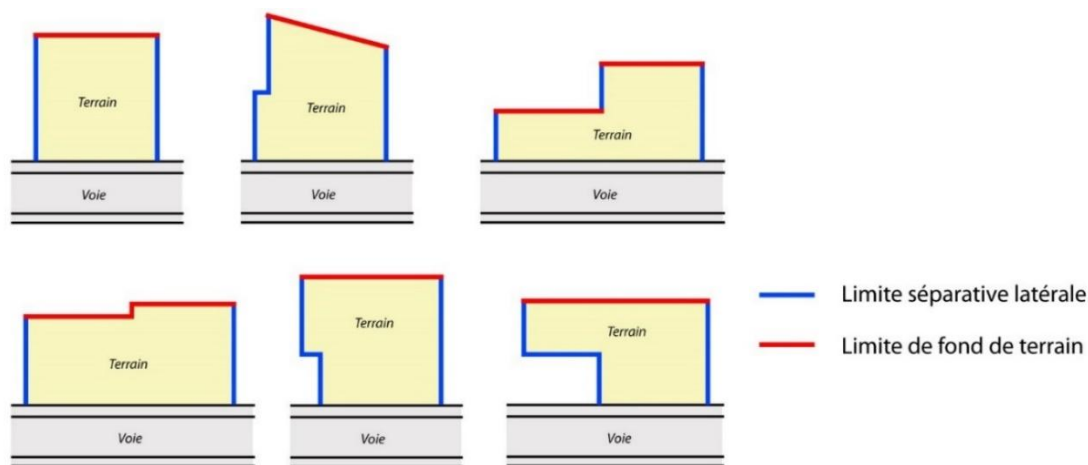
La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie.

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

### 7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



### 7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait.

En secteur **Uba**, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite de fond de terrain.

### 7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

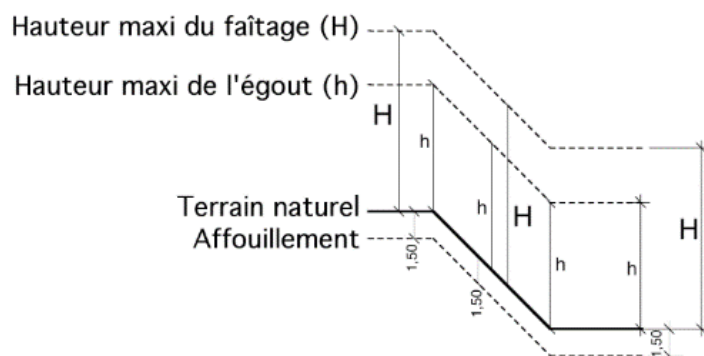
## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la cote de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

### 10.2 - Règle générale

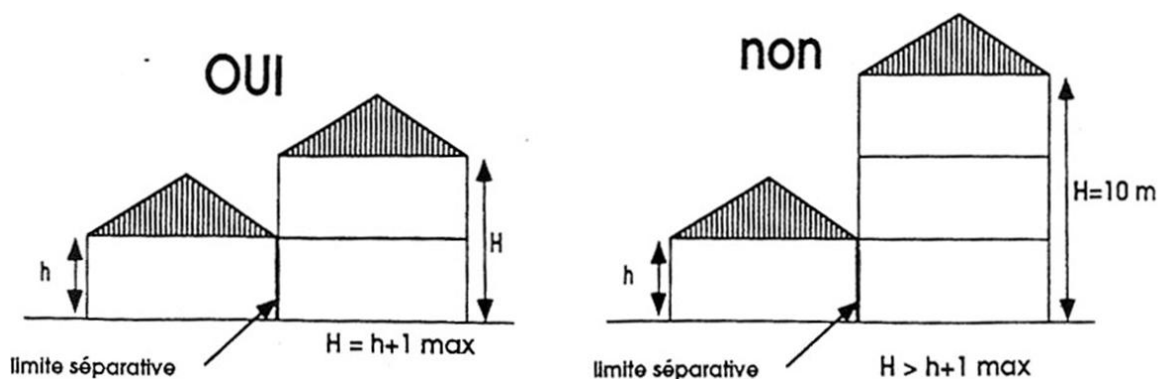
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 11 mètres au faîtage,

A l'exception du secteur **Uba**, pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 2 000 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 13 mètres au faîtage.



Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport à la construction principale du terrain voisin.



La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

Concernant les terrains desservis par la rue des Limites, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions donnant sur une voie, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout,
- pour les constructions implantées en recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout,
- Pour les constructions implantées sur les parcelles mitoyennes ou en face d'une construction repérée, la hauteur ne doit pas excéder un niveau à définir par rapport à la construction repérée.

### 10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

### 10.4 - Les saillies

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3.50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

### 11.1 – Façades

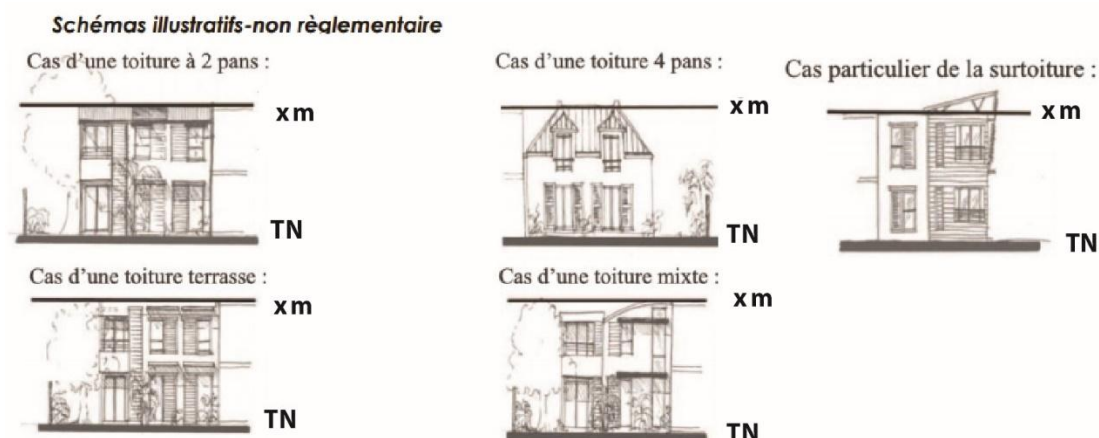
Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### 11.2 - Toitures

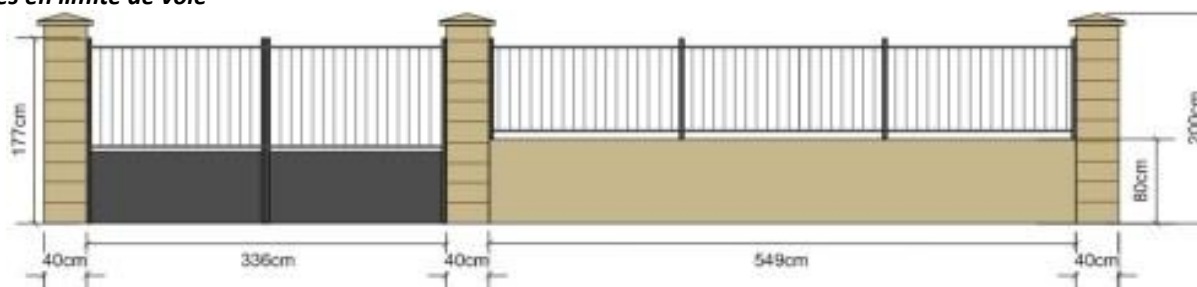
Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

Les toitures-terrasses ne peuvent dépasser plus de 40% de la toiture en termes de superficie.



### 11.3 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une clôture ajourée (grille, haie végétale...). Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

**Clôtures en limite de voie**

En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au fond le plus haut. La transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales) doit être assurée à la base dudit mur, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. Les murs en limite séparative doivent être réalisés en harmonie avec la hauteur du mur de clôture en limite de voie publique.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole, une clôture végétale doit être édifée pour marquer la limite entre l'urbain et l'agricole.

Tout mur de soutènement, déblai ou remblai, apparent, ne pourra dépasser une hauteur de 3 mètres. Leur cumul ne pourra dépasser une hauteur totale de 9 mètres par tranche de 30 mètres mesurés dans le sens de la pente. La distance entre deux murs de soutènement ou talus sera au moins égale à la hauteur du mur le plus haut sans être inférieure à 3 mètre.



Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

#### 11.4 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique.

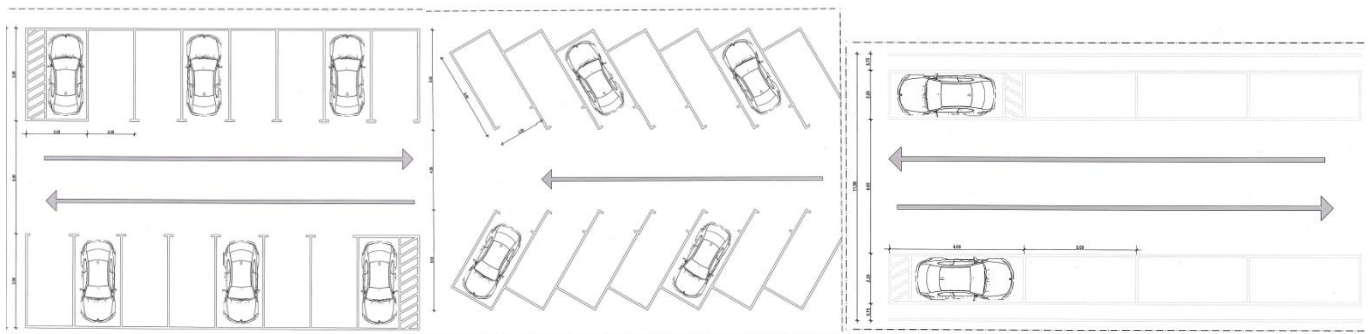
## 11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).



Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article UB12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

### 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Catégories                                                                                                     | Place de stationnement <u>minimum</u>                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitations :</b><br>Logements aidés<br>Autres logements                                                    | 1 place <b>maximum</b> par logement aidé<br>1 place par logement d'une surface de plancher ≤ 100 m <sup>2</sup><br>1,5 places par logement d'une surface de plancher ≥ 100 m <sup>2</sup> |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                                                                                    | 1 place de stationnement pour 3 chambres                                                                                                                                                  |
| <b>Foyers, résidence sociales</b> (CAU, Maison Relais, RPA...)                                                 | 1 place <b>maximum</b> de stationnements pour 3 logements ou 3 chambres                                                                                                                   |
| <b>Restaurants</b>                                                                                             | 5 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                   |
| <b>Bureaux</b>                                                                                                 | 2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                   |
| <b>Commerces</b><br>≤ 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>≥ 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher | 2,5 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                      |
| <b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>                  |                                                                                                                                                                                           |
| <b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>                                                                | 2 places de stationnement par lit                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                             |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Etablissement d'enseignement</b><br>Etablissement du second degré<br>Etablissement du premier degré<br>Ecoles maternelles                | 20 places pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>2,5 places par classe<br>3 places par classe |
| <b>Crèches</b>                                                                                                                              | 2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                   |
| <b>Etablissements recevant un grand nombre de personnes</b><br>(cultes, salles de réunions, salles de spectacles, salles de réception, ...) | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                     |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- 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.

### 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Les espèces végétales envahissantes sont interdites.

### 13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

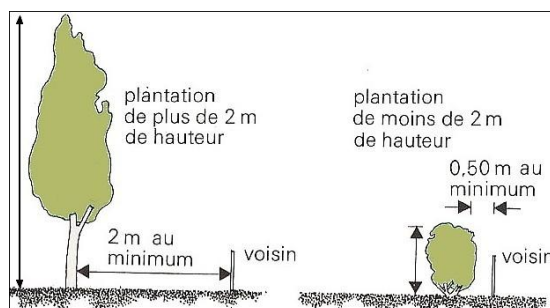
Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

## **ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. En référence à l'arrêté du 27 décembre 2018, il convient de :

- mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;
- utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes ;
- occulter les lumières dont les flux sont orientés vers l'océan.

## **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

# ZONE Uc

*Cette zone couvre le bourg de proximité de Rivière du Mât à l'habitat individuel prédominant.  
Cette zone est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée.*

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.
4. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.

## 2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UC 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.

## **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### 3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

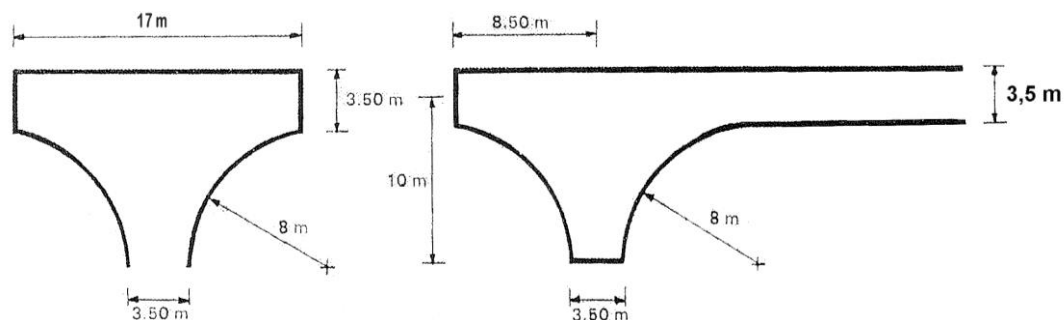
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



## ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

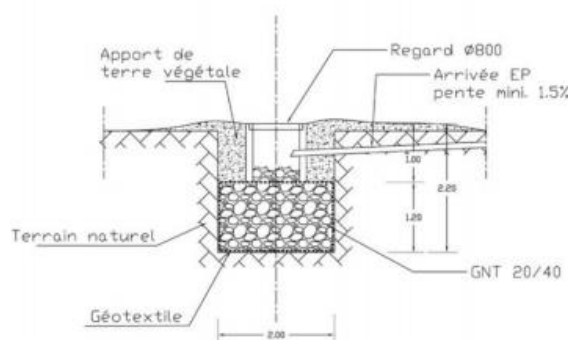
En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES  
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES  
(200\*200\*220) SOIT 8m³



Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Pour les opérations de plus de 20 logements, il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le zonage et le règlement du PPR (noues paysagères, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.).

#### **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers est exigé pour les opérations de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

#### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

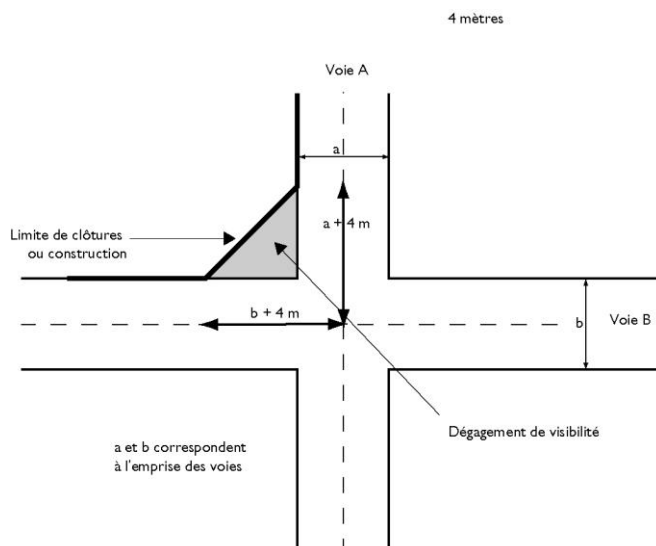
L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

#### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'ancien article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



### 6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les annexes style guétali d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de faîtage maximale de 3,50m,
- pour les garages ou abris de voiture pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 14m.

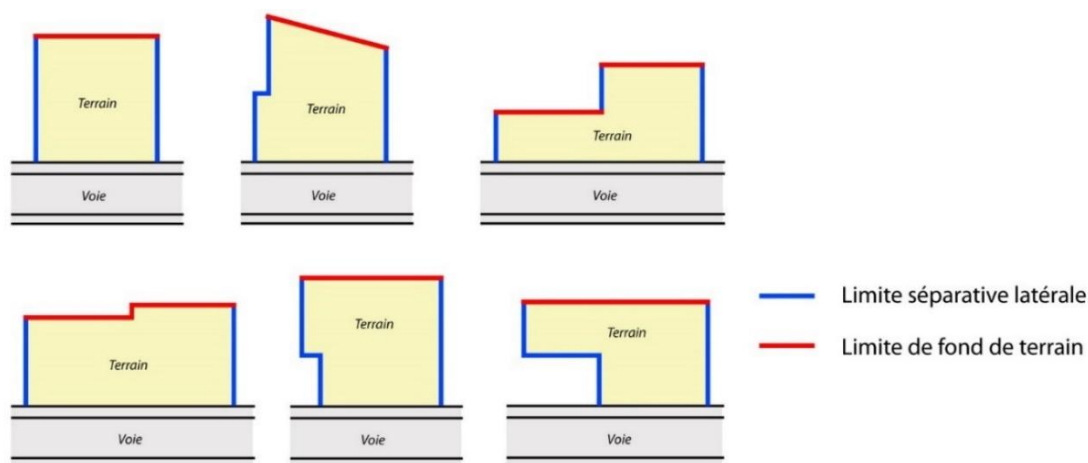
La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie.

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

### 7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



## 7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative latérale, sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir du recul imposé.

Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite de fond de terrain.

## 7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

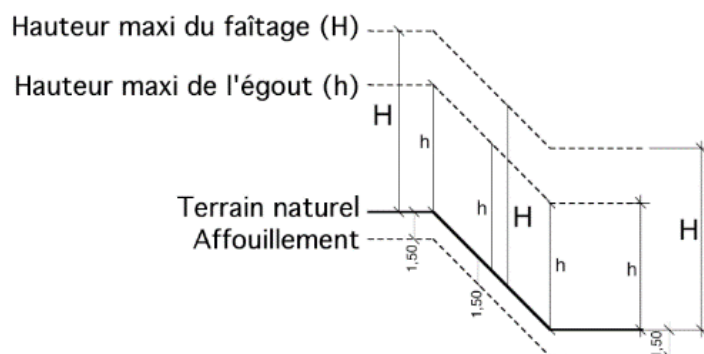
## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

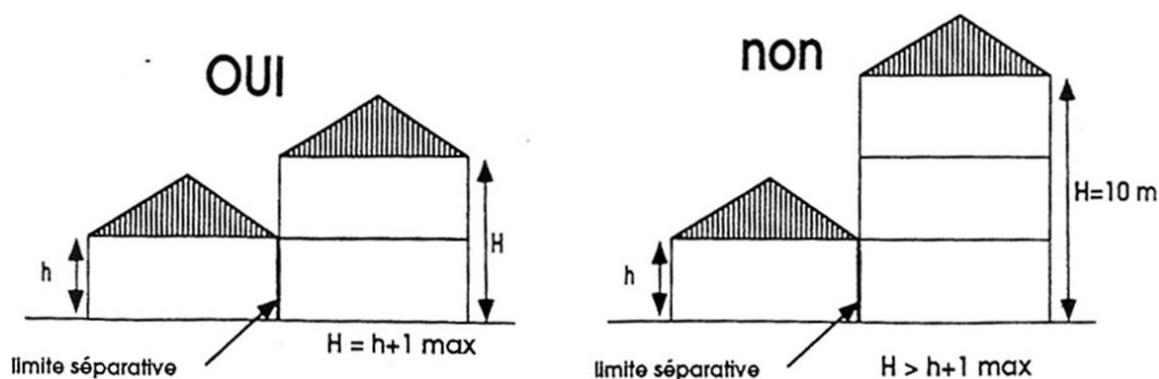
### 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 11 mètres au faîtage.



Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport à la construction principale du terrain voisin.



La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

### 10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

### 10.4 - Les saillies

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

### 11.1 - Façades

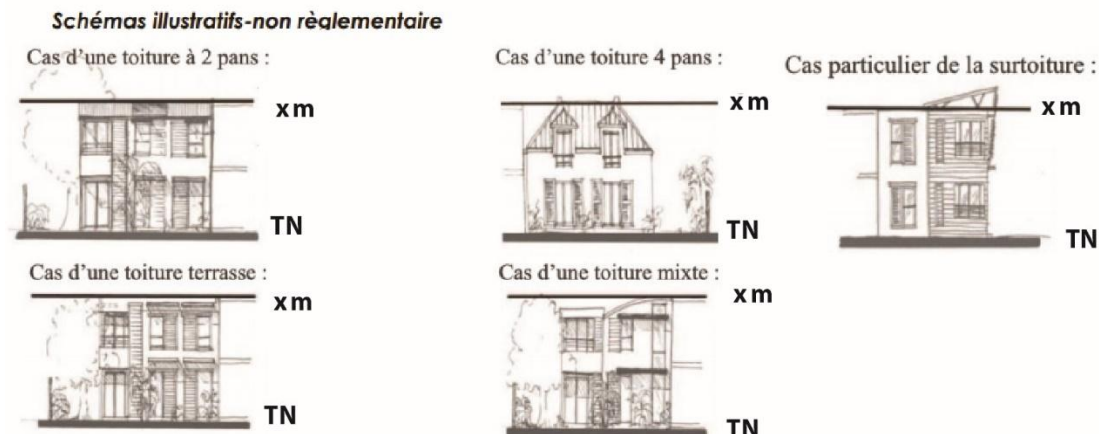
Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

## 11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

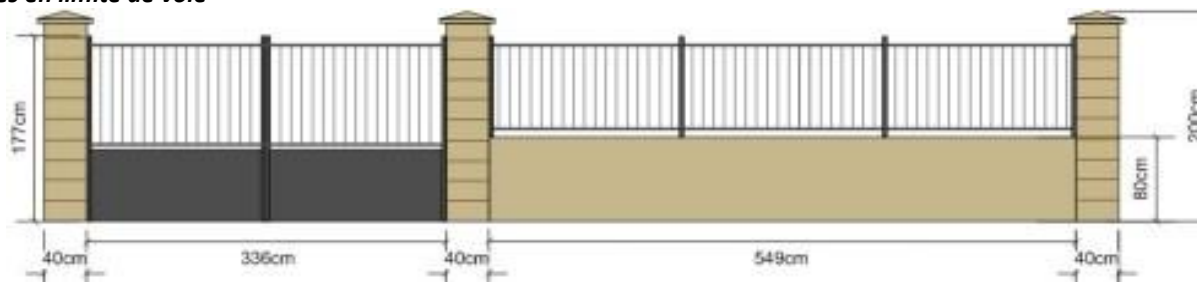
Les toitures-terrasses ne peuvent dépasser plus de 40% de la toiture en termes de superficie.



## 11.3 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une clôture ajourée (grille, haie végétale...). Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

### **Clôtures en limite de voie**



En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au fond le plus haut. La transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales) doit être assurée à la base dudit mur, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. Les murs en limite séparative doivent être réalisés en harmonie avec la hauteur du mur de clôture en limite de voie publique.

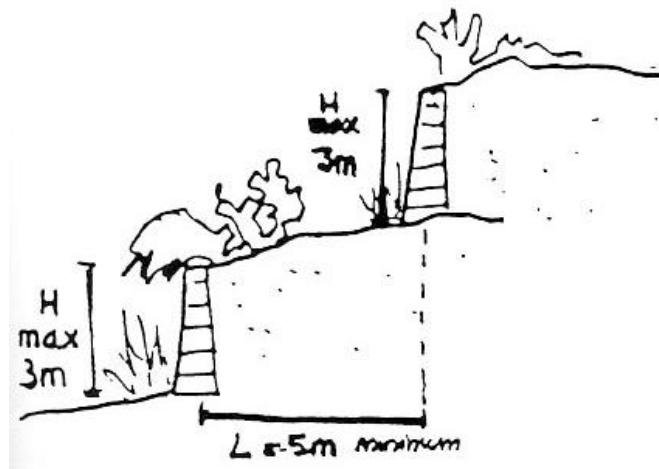
Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole, une clôture végétale doit être édifiée pour marquer la limite entre l'urbain et l'agricole.

Tout mur de soutènement, déblai ou remblai, apparent, ne pourra dépasser une hauteur de 3 mètres. Leur cumul ne pourra dépasser une hauteur totale de 9 mètres par tranche de 30 mètres mesurés dans le sens de la pente. La distance entre deux murs de soutènement ou talus sera au moins égale à la hauteur du mur le plus haut sans être inférieure à 3 mètres.



Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

#### 11.4 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique.

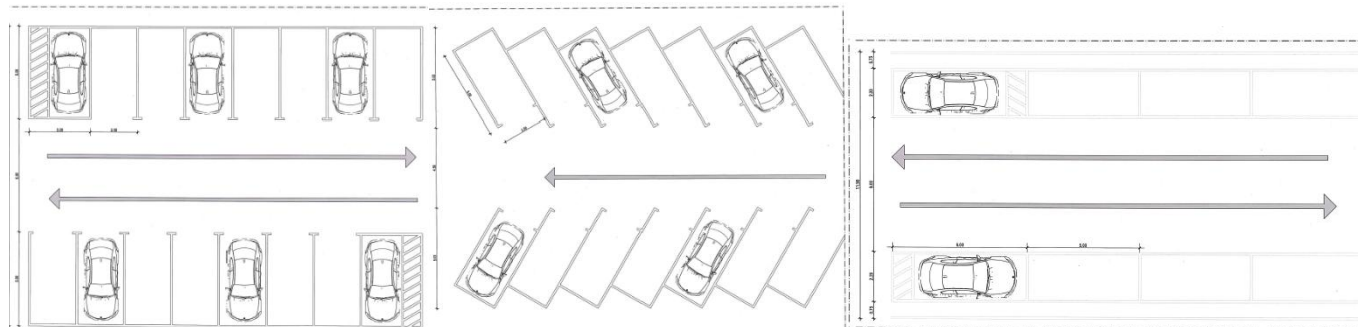
#### 11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).



Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de

plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article UC 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

## 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Catégories                                                                                                                                  | Place de stationnement <u>minimum</u>                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitations :</b><br>Logements aidés<br>Autres logements                                                                                 | 1 place <b>maximum</b> par logement aidé<br>1 place par logement d'une surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$<br>1,5 places par logement d'une surface de plancher $\geq 100 \text{ m}^2$ |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                                                                                                                 | 1 place de stationnement pour 3 chambres                                                                                                                                                      |
| <b>Foyers, résidence sociales</b> (CAU, Maison Relais, RPA...)                                                                              | 1 place <b>maximum</b> de stationnements pour 3 logements ou 3 chambres                                                                                                                       |
| <b>Restaurants</b>                                                                                                                          | 5 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Bureaux</b>                                                                                                                              | 2 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Commerces</b><br>$\leq 250 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>$\geq 250 \text{ m}^2$ de surface de plancher                          | 2,5 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>3 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                            |
| <b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>                                               |                                                                                                                                                                                               |
| <b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>                                                                                             | 2 places de stationnement par lit                                                                                                                                                             |
| <b>Etablissement d'enseignement</b><br>Etablissement du second degré<br>Etablissement du premier degré<br>Ecoles maternelles                | 20 places pour $1000 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>2,5 places par classe<br>3 places par classe                                                                                      |
| <b>Crèches</b>                                                                                                                              | 2 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Etablissements recevant un grand nombre de personnes</b><br>(cultes, salles de réunions, salles de spectacles, salles de réception, ...) | 1 place pour $50 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                          |

aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- 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.

## 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de  $0,75 \text{ m}^2$  par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et  $1,5 \text{ m}^2$  par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de  $3 \text{ m}^2$  ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### 13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Les espèces végétales envahissantes sont interdites.

### 13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

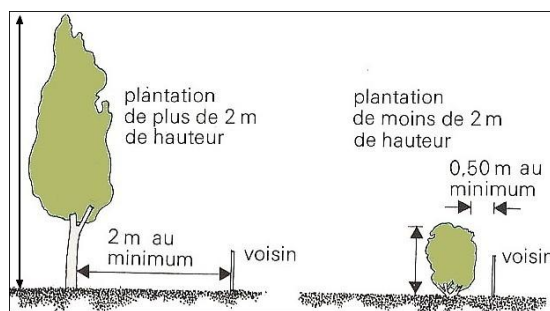
Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

## **ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. En référence à l'arrêté du 27 décembre 2018, il convient de :

- mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;
- utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes ;
- occulter les lumières dont les flux sont orientés vers l'océan.

## **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

# ZONE Ud

*Cette zone couvre les écarts agglomérés au caractère semi-rural avec leurs commerces, services et équipements de proximité. Il s'agit de Libéria, la Caroline, Bellevue, le Refuge et Paniandy.*

*Un secteur **Udu** couvre le projet médico-social et social et de valorisation du Domaine de l'Union.*

## ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.
5. En secteur **Udu**, toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux non autorisés à l'exception de ceux visés à l'article UD 2 ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

## ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.
4. En secteur **Udu**, seules sont autorisées les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerces de restauration et d'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

## 2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UD 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.
3. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la cote de référence.

## **ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### 3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

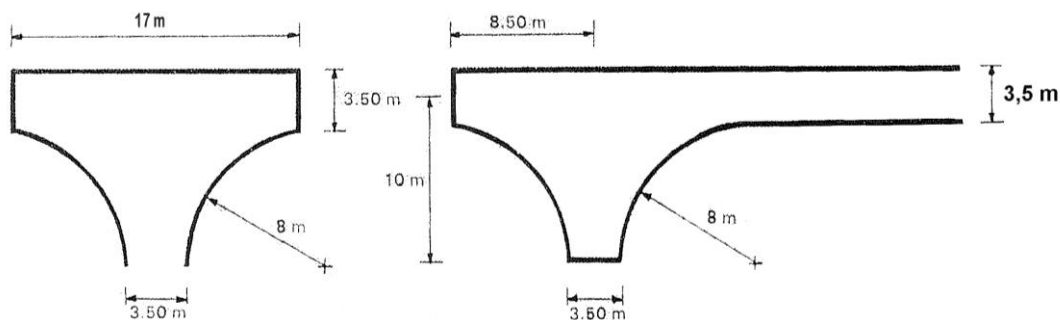
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



## ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

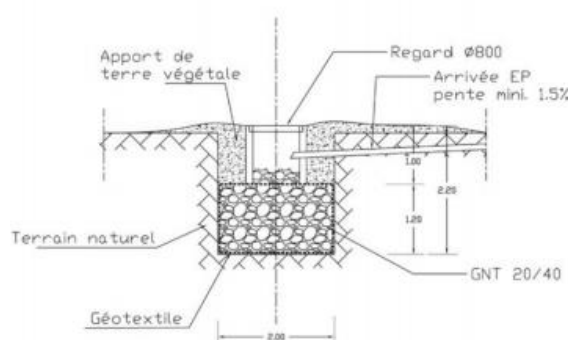
En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES  
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES  
(200\*200\*220) SOIT 8m³



Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Pour les opérations de plus de 20 logements, il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le zonage et le règlement du PPR (noues paysagères, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.).

#### 4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers est exigé pour les opérations de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

#### 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

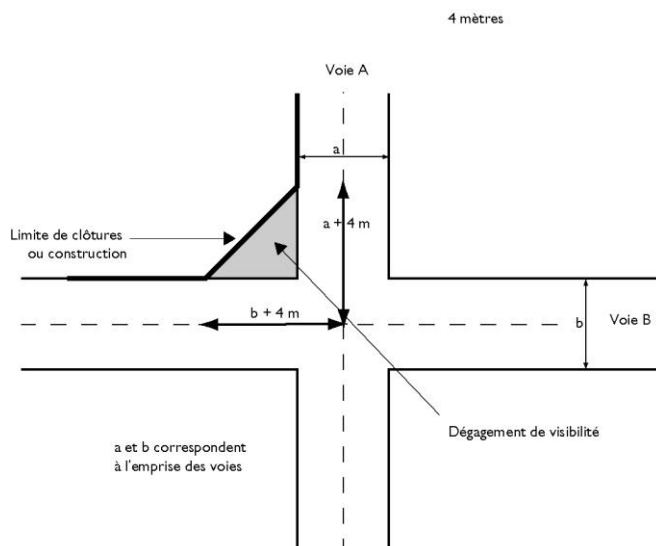
L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

#### 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'ancien article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



### 6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les annexes style guétali d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de faîtage maximale de 3,50m,
- pour les garages ou abris de voiture pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 14m.

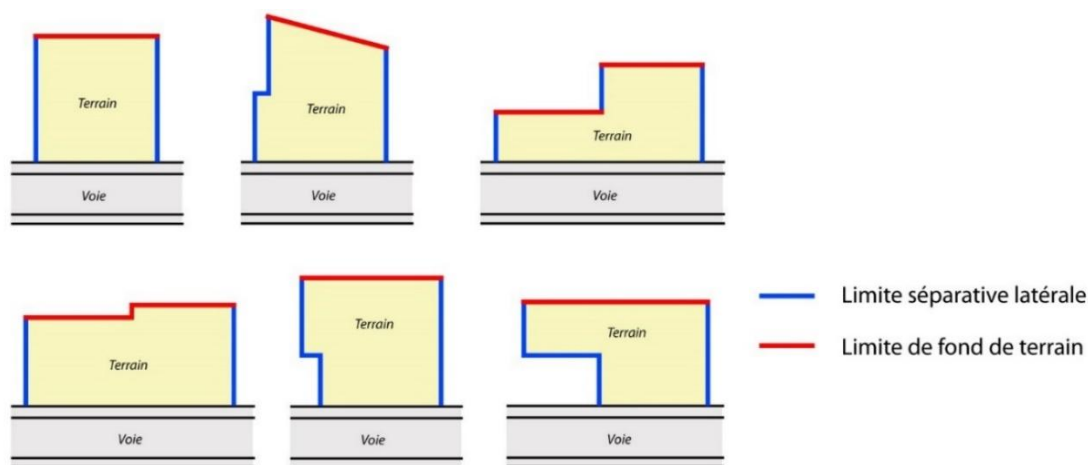
La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie.

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

### 7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



### 7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative latérale, sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir du recul imposé.

Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite de fond de terrain.

### 7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

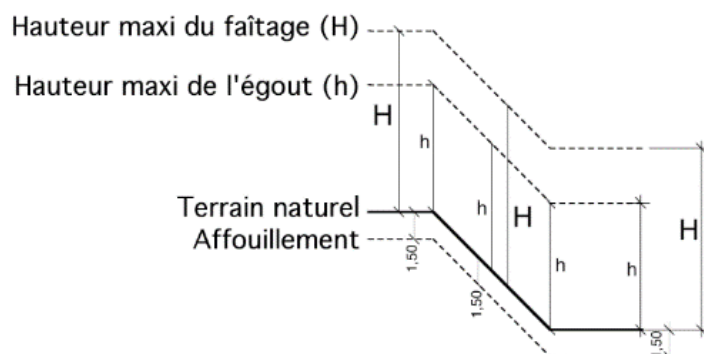
## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

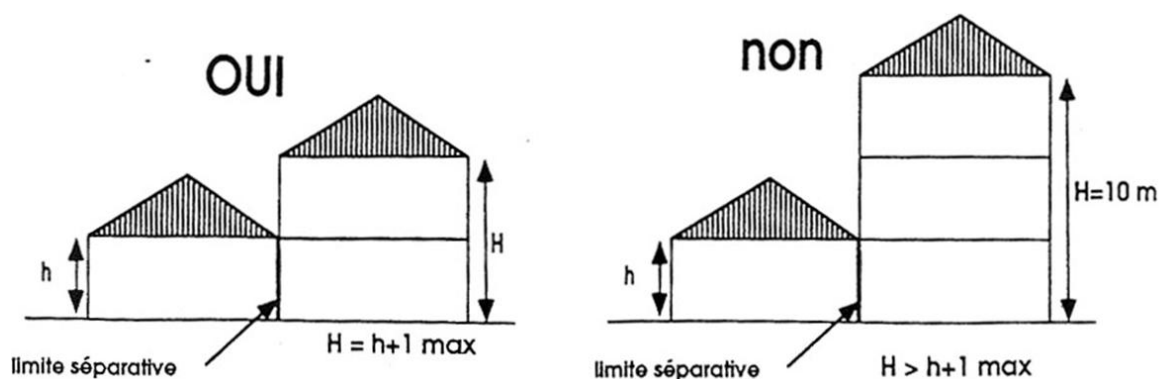
### 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.



Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport à la construction principale du terrain voisin.



La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

### 10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

### 10.4 - Les saillies

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

### 11.1 - Façades

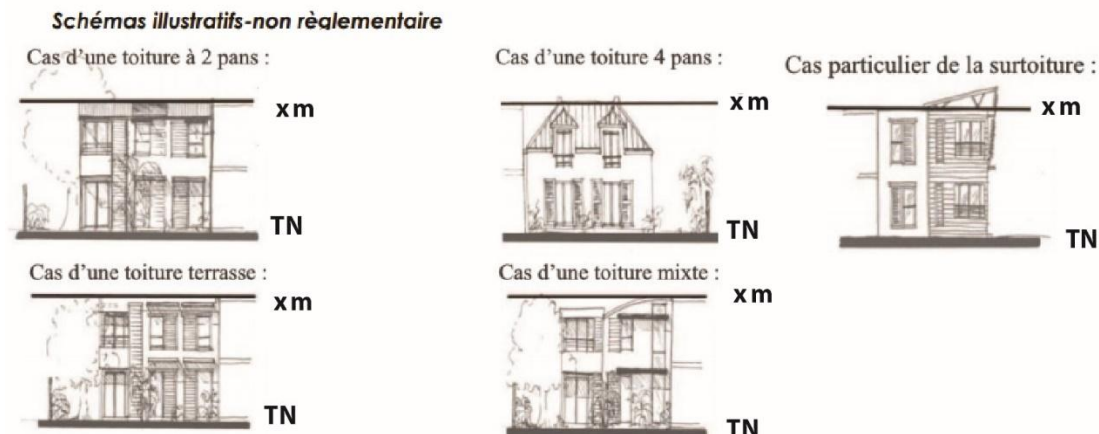
Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

## 11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

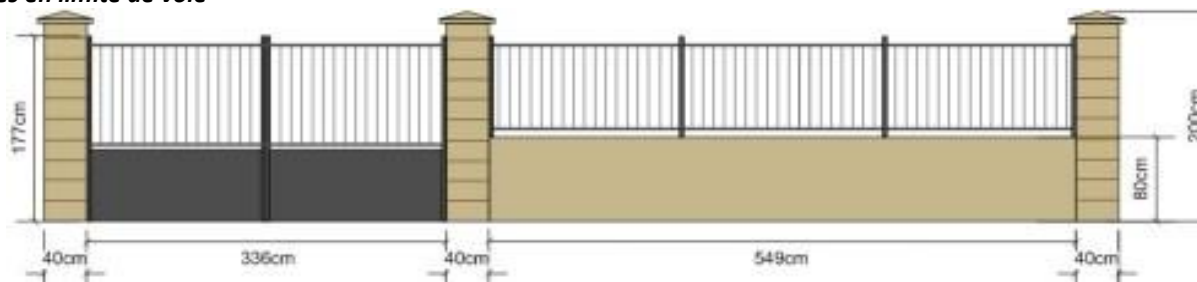
Les toitures-terrasses ne peuvent dépasser plus de 40% de la toiture en termes de superficie.



## 11.3 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une clôture ajourée (grille, haie végétale...). Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

### **Clôtures en limite de voie**



En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au fond le plus haut. La transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales) doit être assurée à la base dudit mur, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. Les murs en limite séparative doivent être réalisés en harmonie avec la hauteur du mur de clôture en limite de voie publique.

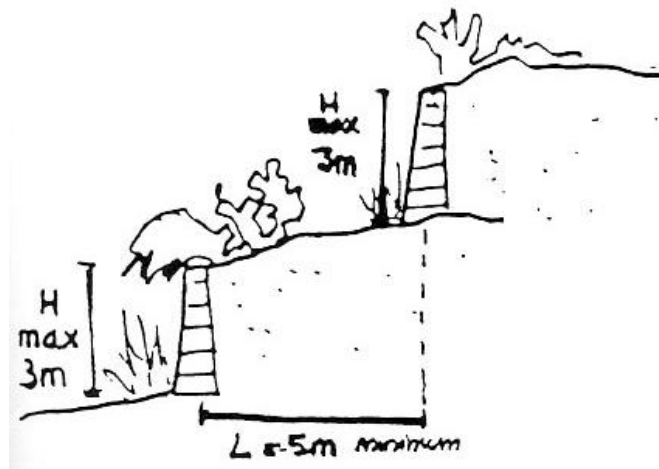
Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole, une clôture végétale doit être édifiée pour marquer la limite entre l'urbain et l'agricole.

Tout mur de soutènement, déblai ou remblai, apparent, ne pourra dépasser une hauteur de 3 mètres. Leur cumul ne pourra dépasser une hauteur totale de 9 mètres par tranche de 30 mètres mesurés dans le sens de la pente. La distance entre deux murs de soutènement ou talus sera au moins égale à la hauteur du mur le plus haut sans être inférieure à 3 mètres.



Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

#### 11.4 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique.

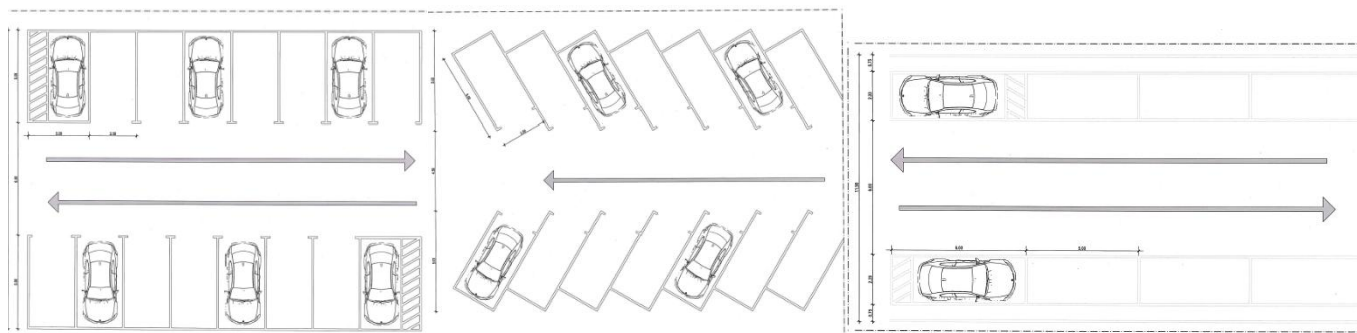
#### 11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

### **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).



Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article UD 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

## 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Catégories                                                                                                                                  | Place de stationnement <u>minimum</u>                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitations :</b><br>Logements aidés<br>Autres logements                                                                                 | 1 place <b>maximum</b> par logement aidé<br>1 place par logement d'une surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$<br>1,5 places par logement d'une surface de plancher $\geq 100 \text{ m}^2$ |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                                                                                                                 | 1 place de stationnement pour 3 chambres                                                                                                                                                      |
| <b>Foyers, résidence sociales</b> (CAU, Maison Relais, RPA...)                                                                              | 1 place <b>maximum</b> de stationnements pour 3 logements ou 3 chambres                                                                                                                       |
| <b>Restaurants</b>                                                                                                                          | 5 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Bureaux</b>                                                                                                                              | 2 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Commerces</b><br>$\leq 250 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>$\geq 250 \text{ m}^2$ de surface de plancher                          | 2,5 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>3 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                            |
| <b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>                                               |                                                                                                                                                                                               |
| <b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>                                                                                             | 2 places de stationnement par lit                                                                                                                                                             |
| <b>Etablissement d'enseignement</b><br>Etablissement du second degré<br>Etablissement du premier degré<br>Ecoles maternelles                | 20 places pour $1000 \text{ m}^2$ de surface de plancher<br>2,5 places par classe<br>3 places par classe                                                                                      |
| <b>Crèches</b>                                                                                                                              | 2 places pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                        |
| <b>Etablissements recevant un grand nombre de personnes</b><br>(cultes, salles de réunions, salles de spectacles, salles de réception, ...) | 1 place pour $50 \text{ m}^2$ de surface de plancher                                                                                                                                          |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- 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.

## 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Les espèces végétales envahissantes sont interdites.

### 13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

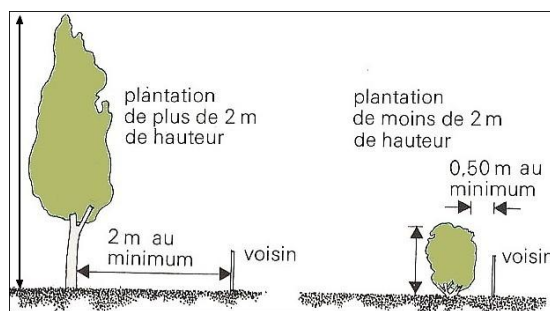
Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

## **ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. En référence à l'arrêté du 27 décembre 2018, il convient de :

- mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;
- utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes ;
- occulter les lumières dont les flux sont orientés vers l'océan.

## **ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

# ZONE Ue

*Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.*

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif sauf ceux visées à l'article Ue 2.2.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.

4. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.

## 2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UE 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
2. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.
3. Les travaux d'extension limitée des constructions existantes, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### 3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

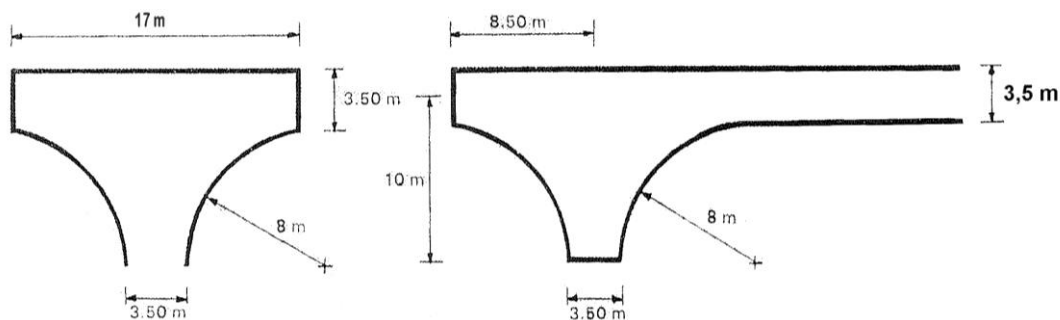
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



## ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le zonage et le règlement du PPR (noues paysagères, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.).

#### 4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Un local réservé au stockage des containers des déchets et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers est exigé pour les opérations de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

#### 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

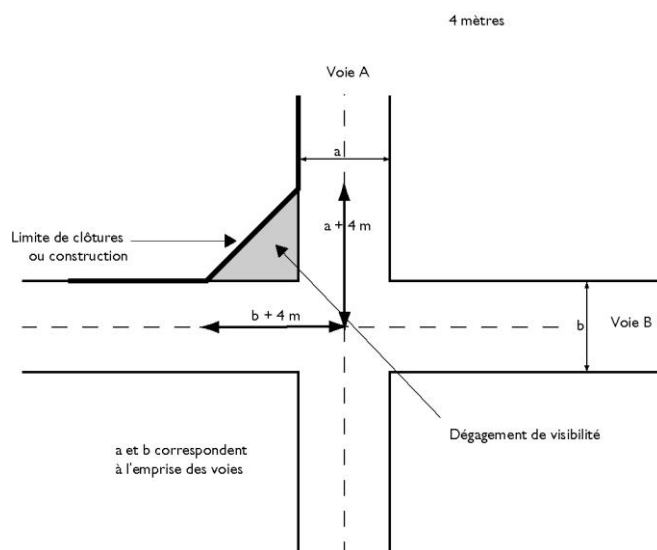
L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

#### 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 5 mètres.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'ancien article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



## 6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

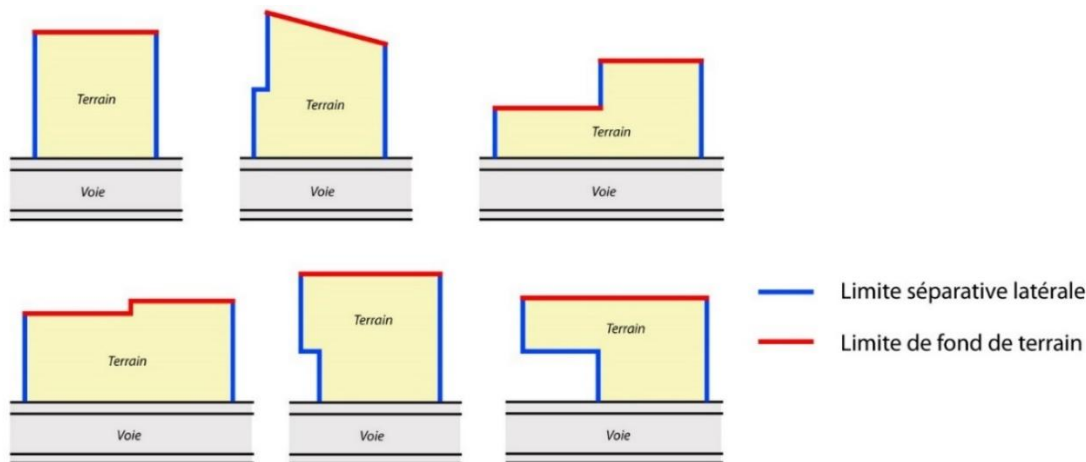
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

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

### 7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 constructions. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



### 7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite latérale.

Les constructions doivent être implantées en retrait dès lors que la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone urbaine - UA, UB, UC, UD – ou une zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 5 mètres.

### 7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de propriété avec une distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite, au moins égale à 5 mètres.

### 7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

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

---

### 8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### 8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 8 mètres.

### 8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

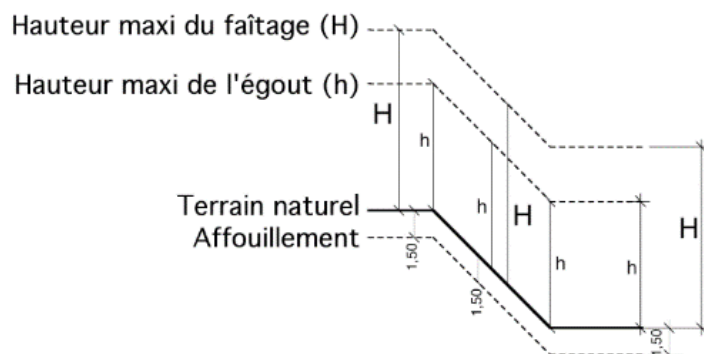
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la cote de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

## 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 16 mètres au faîtiage.



## 10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de

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

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

### 11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### 11.2 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les murs pleins sont interdits en limite de l'espace public.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole, une clôture végétale doit être édiflée pour marquer la limite entre l'urbain et l'agricole.

Tout mur de soutènement, déblai ou remblai, apparent, ne pourra dépasser une hauteur de 3 mètres. Leur cumul ne pourra dépasser une hauteur totale de 9 mètres par tranche de 30 mètres mesurés dans le sens de la pente. La distance entre deux murs de soutènement ou talus sera au moins égale à la hauteur du mur le plus haut sans être inférieure à 3 mètres.



### 11.3 - Couleurs

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

### 11.4 - Publicités et enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises implantées, toute publicité ou affichage est interdit. L'indication de la raison sociale ne doit pas dépasser les limites des bâtiments.

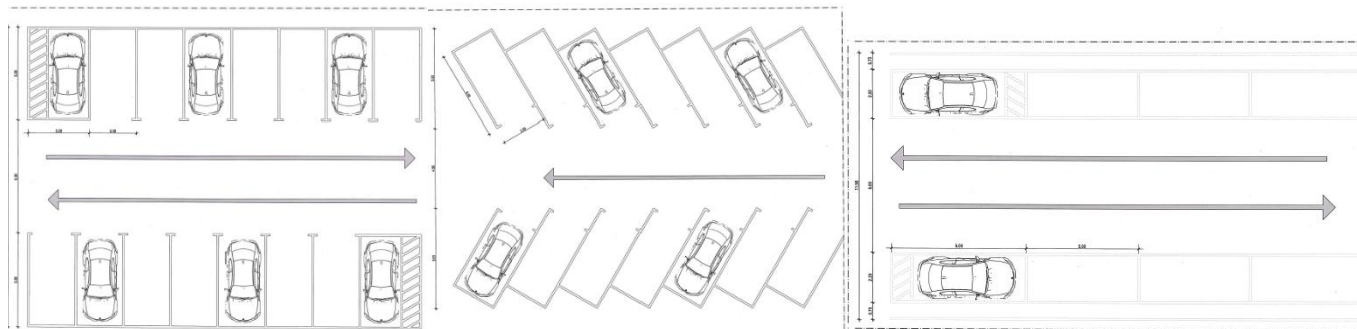
### 11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).



Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article UC 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

### 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage et l'espace de livraison-déchargement.
3. Pour les constructions à usage d'entrepôt sans activité commerciale : 1 place de stationnement minimum pour 2 emplois.

4. Pour les constructions et installations d'intérêt collectif : 2 places de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de 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 réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- 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.

### 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### 13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Les espèces végétales envahissantes sont interdites.

### 13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

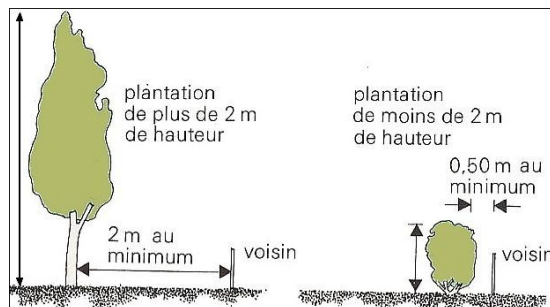
Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.

## **ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. En référence à l'arrêté du 27 décembre 2018, il convient de :

- mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;
- utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes ;
- occulter les lumières dont les flux sont orientés vers l'océan.

## **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

# **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE AUindiciée

*Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.*

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.*

*Il existe deux types de zones :*

*Les zones **1AUindiciée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités identifiés par le SAR.*

*Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. Il existe des zones **1AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

*Les zones **2AUindiciée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés majoritairement au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiciée entrepris. Il existe des zones **2AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

## ARTICLE AUINDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.
5. Dans les secteurs affectés par le bruit de la RN2 et de la RN2002 classées respectivement en catégories 2 et 3 par l'arrêté préfectoral n°2014-3738/SGI DRCTCV du 16 juin 2014, le niveau d'isolement acoustique minimal des pièces principales devra être déterminé pour les futurs bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, ainsi que les hôtels prévus dans ces secteurs, en vue d'assurer la protection de leurs occupants.

### 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

## ARTICLE AUINDICEE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.

### 2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.
3. Pour les zones **2AUindiciée**, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiciée du pôle urbain de référence fixé par le SAR associée au classement de la zone considérée (zone Ua, Ub, Uc, Ud, Ue) soit entrepris.
4. Respecter les densités suivantes, appréciées à l'échelle de la zone :
  - en zones **AUa et AUb**, 30 logements par hectare minimum,
  - en zone **AUc**, 20 logements par hectare minimum,
  - en zone **AUd**, 10 logements par hectare minimum,
  - pour les projets ne résultant pas de la destination d'habitation, sur l'ensemble de la commune, l'équivalent logement est établi sur la base de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. Dans les zones **AUa et AUb**, correspondant à la centralité de la ville relais du SAR, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement.
6. En zone **AUt**, sont uniquement admises les constructions liées au tourisme, à l'hôtellerie, restaurant, loisirs et sports et les services liés, sous réserve de présenter un parti architectural et environnemental permettant une intégration au site et à ses alentours.
7. En zone **AUec**, sont uniquement admises les constructions liées au commerce, au bureau, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et aux équipements d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'habitation dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
8. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
9. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes par surélévation visant uniquement à la mise en sécurité des bâtiments existants à vocation de logement ou d'hébergement, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes, sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc énergétique des vagues et des affouillements peut être autorisée.
10. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de

ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.

### **ARTICLE AUINDICEE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU**t et **AU**ec, il convient de se reporter au règlement de la zone **U**a.

### **ARTICLE AUINDICEE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU**t et **AU**ec, il convient de se reporter au règlement de la zone **U**a.

**Exception** : dans les zones **AU**a et **AU**b, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement.

### **ARTICLE AUINDICEE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU**t et **AU**ec, il convient de se reporter au règlement de la zone **U**a.

### **ARTICLE AUINDICEE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU**t et **AU**ec, il convient de se reporter au règlement de la zone **U**a.

### **ARTICLE AUINDICEE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU**t et **AU**ec, il convient de se reporter au règlement de la zone **U**a.

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

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU**t et **AU**ec, il convient de se reporter au règlement de la zone **U**a.

### **ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU**t et **AU**ec, il convient de se reporter au règlement de la zone **U**a.

---

## ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

Pour la zone **AU<sub>ec</sub>**, la hauteur absolue (hors équipements techniques) des constructions ne doit pas excéder 18 mètres dans un plan parallèle au sol naturel.

---

## ARTICLE AUINDICEE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

En zone **AU<sub>ec</sub>**, les toitures-terrasses sont autorisées sur 100% de la toiture.

En zone **AU<sub>ec</sub>**, en limite de l'espace public, les clôtures des espaces de livraison, de dépôt et de réserve des terrains attenants aux bâtiments à destination de commerce peuvent être constituées de grillage plastifié et sont limitées à 3,00 mètres de hauteur. Elles devront être doublées d'une haie végétale plantée entre l'espace public et la clôture.

---

## ARTICLE AUINDICEE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

---

## ARTICLE AUINDICEE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

En zone **AU<sub>ec</sub>**, toutes les surfaces libres de constructions doivent être plantées sur un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage. Au moins 20% de la surface du terrain doit être perméable ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité, de façon à le rester.

---

## ARTICLE AUINDICEE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

**ARTICLE AUINDICEE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

# ZONE AUst

*Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il est nécessaire de mener des études préalables, notamment en matière d'intégration paysagère du projet, afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.*

## ARTICLE AUST 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L.111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.
5. Dans les secteurs affectés par le bruit de la RN2 et de la RN2002 classées respectivement en catégories 2 et 3 par l'arrêté préfectoral n°2014-3738/SGL DRCTCV du 16 juin 2014, le niveau d'isolation acoustique minimal des pièces principales devra être déterminé pour les futurs bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, ainsi que les hôtels prévus dans ces secteurs, en vue d'assurer la protection de leurs occupants.

### 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article AUST 2.2 du présent règlement.

## ARTICLE AUST 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.

## 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie répondant aux besoins de l'urbanisation future.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

### **ARTICLE AUST 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Sans objet.

### **ARTICLE AUST 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Les zones AUst sur la ville relais identifiée par le SAR sont conditionnées à la présence d'un système d'assainissement collectif.

### **ARTICLE AUST 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE AUST 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4 mètres.

### **ARTICLE AUST 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

---

Sans objet.

### **ARTICLE AUST 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AUST 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AUST 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS  
ABORDS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AUST 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AUST 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE  
PLANTATIONS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AUST 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AUST 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

*Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Il existe le secteur **Acu**, correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011.*

## ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 - Rappels

1. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
2. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
3. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
4. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
5. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

### 1.2 - Sont interdits

1. A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, toutes les constructions, sauf celles visées à l'article A2.2.
3. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles.

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

3. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
4. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.
5. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
6. Les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés dans la zone doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. Les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Le dispositif doit être proportionné au projet et à la sensibilité des milieux.
7. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.

## 2.2 - Sont admis sous condition

### **Les constructions soumises à un aléa du trait de côte ou de submersion marine :**

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes par surélévation visant uniquement à la mise en sécurité des bâtiments existants à vocation de logement ou d'hébergement, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes, sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc énergétique des vagues et des affouillements peut être autorisée.

### **Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes :**

3. A l'exception du secteur **Acu**, les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
4. Dans le secteur **Acu**, est autorisée la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.
5. Les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur..

### **Extensions et annexes des habitations existantes régulièrement édifiées :**

6. A l'exception du secteur **Acu**, l'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m<sup>2</sup> et sans que la construction existante et son extension n'excède une surface totale finale de 120 m<sup>2</sup>.

**Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :**

7. A l'exception du secteur **Acu**, les constructions à usage agritouristique sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Autres constructions, ouvrages et travaux :**

8. Les constructions et 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, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
9. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la sécurité, au déplacement, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
10. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès...) sont autorisés. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole préexistante ou l'activité aquacole. Toutefois, au sein des espaces concernés par les aléas fort inondation et/ou les aléas mouvements de terrain élevé et moyen, seules les carrières et les équipements mobiles liées à leur exploitation sont autorisés.
11. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.

---

**ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES  
ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.3 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé.

Les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités soumises au règlement sanitaire départemental doivent répondre aux critères fixés par ces règlements particuliers.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

## 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4 mètres.

## 6.3 - Exception

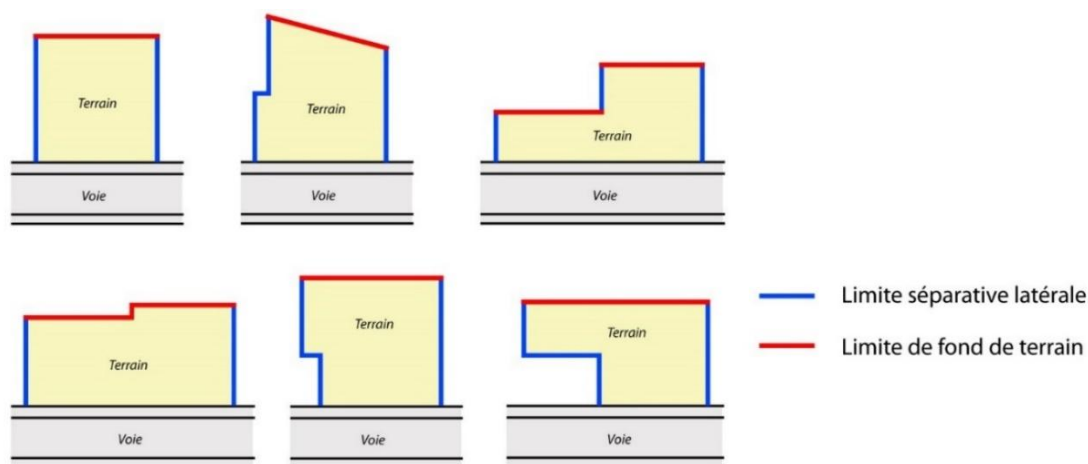
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

# **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## 7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



## 7.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 5 mètres.

## 7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments techniques agricoles dont les serres,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les dépendances qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

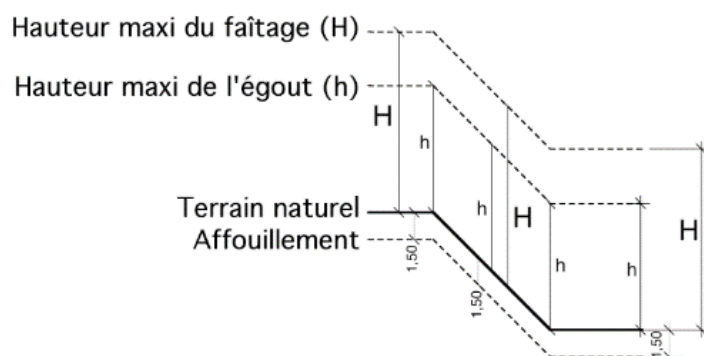
## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

### 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

### 10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.) ainsi que les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

### 11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

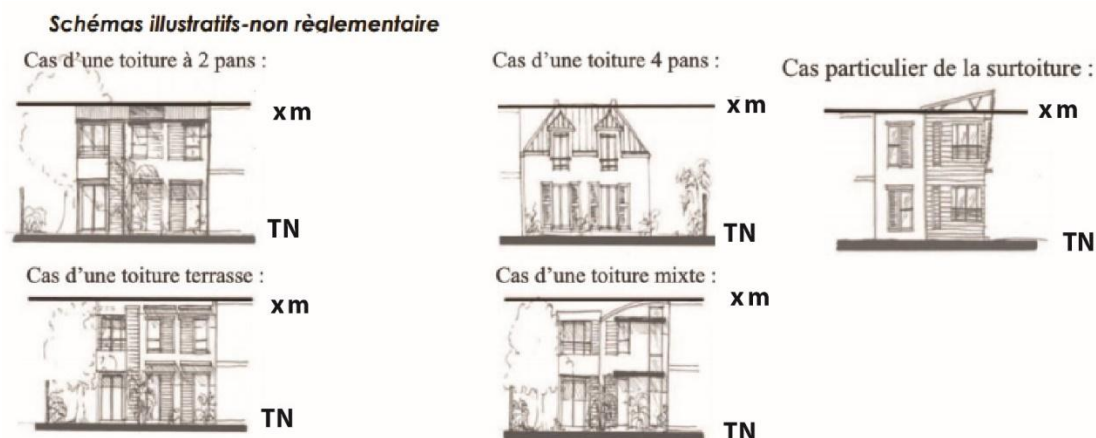
Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- les ouvertures principales (portes) doivent être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole,
- les ouvertures secondaires (fenêtres) sont de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excèdent pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.

Les bâtiments d'élevage doivent comporter au minimum 30% de bardage bois sur leurs façades principales afin d'assurer leur insertion dans le paysage et de favoriser le confort thermique des animaux le cas échéant.

### 11.2 - Toitures

Les toitures de plus de deux pans ne sont pas autorisées pour les bâtiments techniques agricoles.



### 11.3 – Clôtures et murs

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU.

### 11.4 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

## **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

### 12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### 13.1 - Espaces libres

Au minimum 60% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable.

### 13.2 - Plantations à préserver

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les bâtiments techniques agricoles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans leur environnement et permettre une préservation contre les nuisances.

## **ARTICLE A14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE N

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

*Il existe plusieurs secteurs spécifiques :*

*Le secteur **Nli**, correspondant à l'espace naturel remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont admis.*

*Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.*

*Le secteur **Nr**, correspondant aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.*

*Le secteur **Nsc**, correspondant au site classé de la Rivière des Roches dont l'objectif est de conserver les caractéristiques du site et de les préserver de toute atteinte grave.*

*Le secteur **Nt2**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en faveur de l'accueil touristique à la Maison Casimir.*

*Le secteur **Nt3**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en faveur de l'accueil touristique à Bellevue les Hauts.*

*Le secteur **Nup** réservé à l'implantation d'une station de potabilisation.*

## ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

## 1.2 - Sont interdits

1. A l'exception de ceux visés à l'article N2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, toutes les constructions, sauf celles visées à l'article N2.2.
3. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
4. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.
5. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
6. Les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés dans la zone doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. Les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Le dispositif doit être proportionné au projet et à la sensibilité des milieux.
7. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.

### 2.2 - Sont admis sous condition

#### **Les constructions soumises à un risque naturel :**

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes par surélévation visant uniquement à la mise en sécurité des bâtiments existants à vocation de logement ou d'hébergement, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes, sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc énergétique des vagues et des affouillements peut être autorisée.
3. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.

### Les aménagements pour la protection et la valorisation des sites naturels :

4. Dans le secteur **Npnr**, seuls les travaux, constructions et installations notamment indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie, les constructions légères à usage touristique... ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc National de la Réunion délivrée après avis de son Conseil Scientifique, conformément à l'article L.331-4 du code de l'Environnement, peuvent être admis.
5. Dans le secteur **Nsc**, en application de l'article L.341-10 du code de l'environnement, le site classé de la Rivière des Roches ne peut ni être détruit ni être modifié dans son état ou son aspect sauf autorisation spéciale. Il est obligatoire d'obtenir une autorisation spéciale au titre du site classé avant tout travaux.
6. A l'exception des secteurs **Nr** et **Nli**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
7. Dans le secteur **Nli**, seuls sont admis les aménagements prévus aux articles L.121-24 à L.121-26 et R.121-5 à R.121-6 du code de l'urbanisme. Il s'agit des 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 :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
  - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
    - 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 ;
  - e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

### Extensions et annexes des habitations existantes régulièrement édifiées :

8. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr**, **Nsc** et **Nli**, l'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 30m<sup>2</sup> et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m<sup>2</sup>.

### Les bâtiments accueillant une activité agricole et économique :

9. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr**, **Nsc** et **Nli**, les activités et constructions à destination agricole et d'élevages dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

### La valorisation touristique des espaces naturels :

10. A l'exception du secteur **Nr**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, bassins de baignade, poste de secours, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
11. Dans le secteur **Nt2**, les aménagements, les installations et les constructions à vocation touristique et de loisirs, d'accueil et de restauration ouverts au public. Les constructions d'hébergement hôtelier sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble du secteur, dès lors qu'elles s'insèrent dans l'environnement et respectent les prescriptions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

12. Dans le secteur **Nt3**, les aménagements, les installations et les constructions à vocation touristique et de loisirs, d'accueil et de restauration ouverts au public, dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> nouveaux de surface de plancher pour l'ensemble du secteur en respectant la répartition fixée par l'orientation d'aménagement et de programmation. Une seule construction nouvelle à usage d'habitation pour l'ensemble du secteur est autorisée à condition qu'elle soit justifiée au regard de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site de l'activité, et dans une limite totale de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.

**Autres constructions, ouvrages et travaux :**

13. Dans le secteur **Nup**, les installations, équipements et infrastructures nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'usine de potabilisation.
14. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès...) sont autorisés. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers. Toutefois, au sein des espaces concernés par les aléas fort inondation et/ou les aléas mouvements de terrain élevé et moyen, seules les carrières et les équipements mobiles liées à leur exploitation sont autorisés.
15. A l'exception du secteur **Nli**, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à des services publics ou à la valorisation des déchets, 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.
16. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.

## **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

### 3.2 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées y compris les sentiers doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

## **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des voies.

## 6.3 - Exception

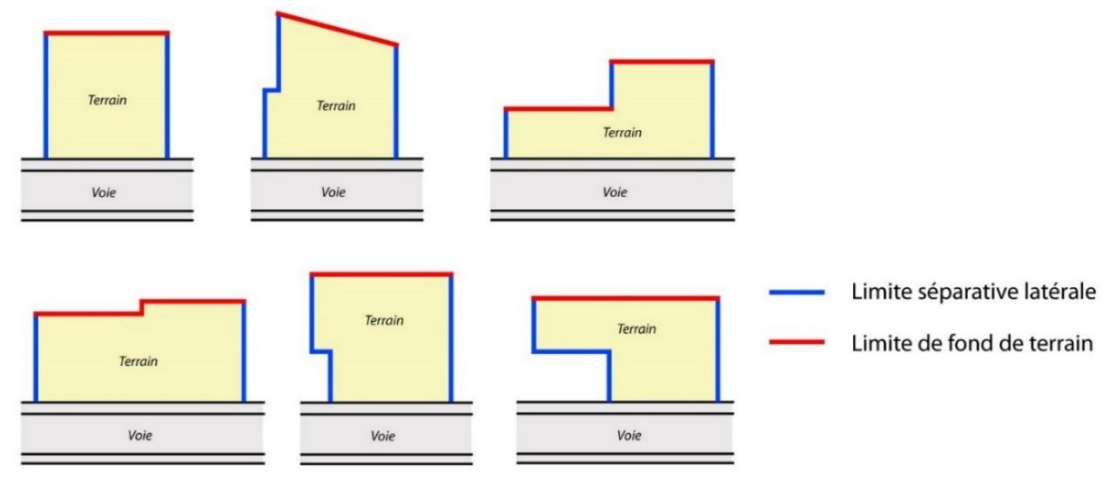
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



### 7.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 4 mètres.

### 7.3 - Exception

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

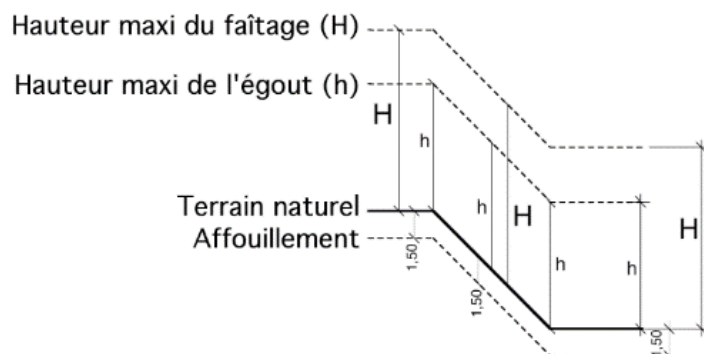
## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

### 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

En secteur **Nup**, la hauteur maximum des constructions est portée à 7 mètres.

En secteur **Nt2** et **Nt3** la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit
- 7 mètres au faîtage.



### 10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

La couleur blanche est proscrite en toiture ainsi que ses dérivés trop clairs.

Toute inscription publicitaire ou enseigne doit impérativement faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU

En secteur **Nt2** et **Nt3** :

- les constructions doivent être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades, couleurs adaptés...). Les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité ;
- les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
- un traitement paysager des abords devra être proposé, avec notamment des essences végétales adaptées au climat ;
- les constructions de plus de 15 mètres de longueur devront proposer des discontinuités permettant une transparence aéraulique et la préservation des vues.

## **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - Définition**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Les aires de stationnement devront être réalisées avec un revêtement perméable, excepté pour les places dédiées aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles un revêtement imperméabilisé pourra être envisagé.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction.

## **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 - Espaces libres**

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

### **13.2 - Plantations à préserver**

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans les secteurs **Nt2** et **Nt3**, les aires de stationnement doivent être végétalisées et être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

## **ARTICLE N14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

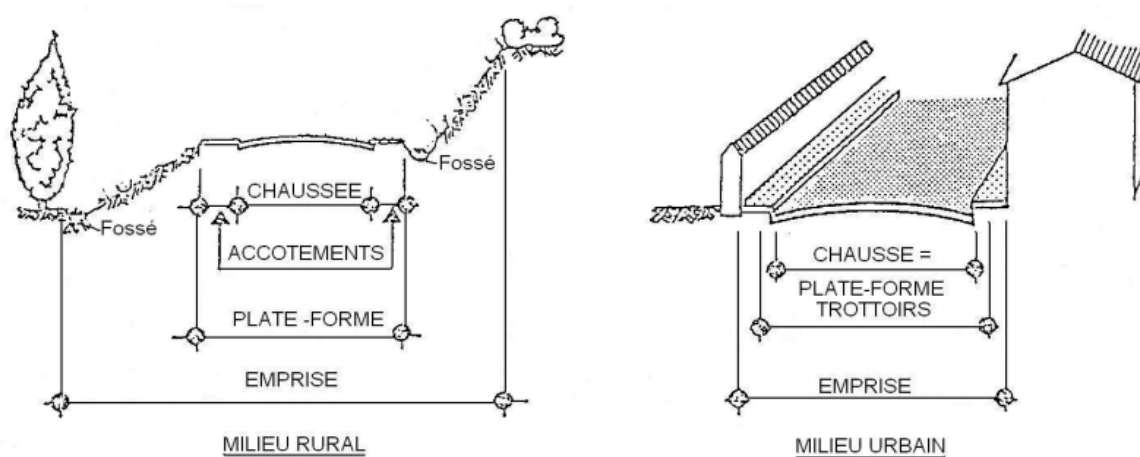
**ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

# ANNEXES

## LES PRINCIPES DE VOIRIES (INDICATIVES)



## LES BATIMENTS REMARQUABLES A PROTEGER



Source : CAUE

