

PLAN LOCAL D'URBANISME

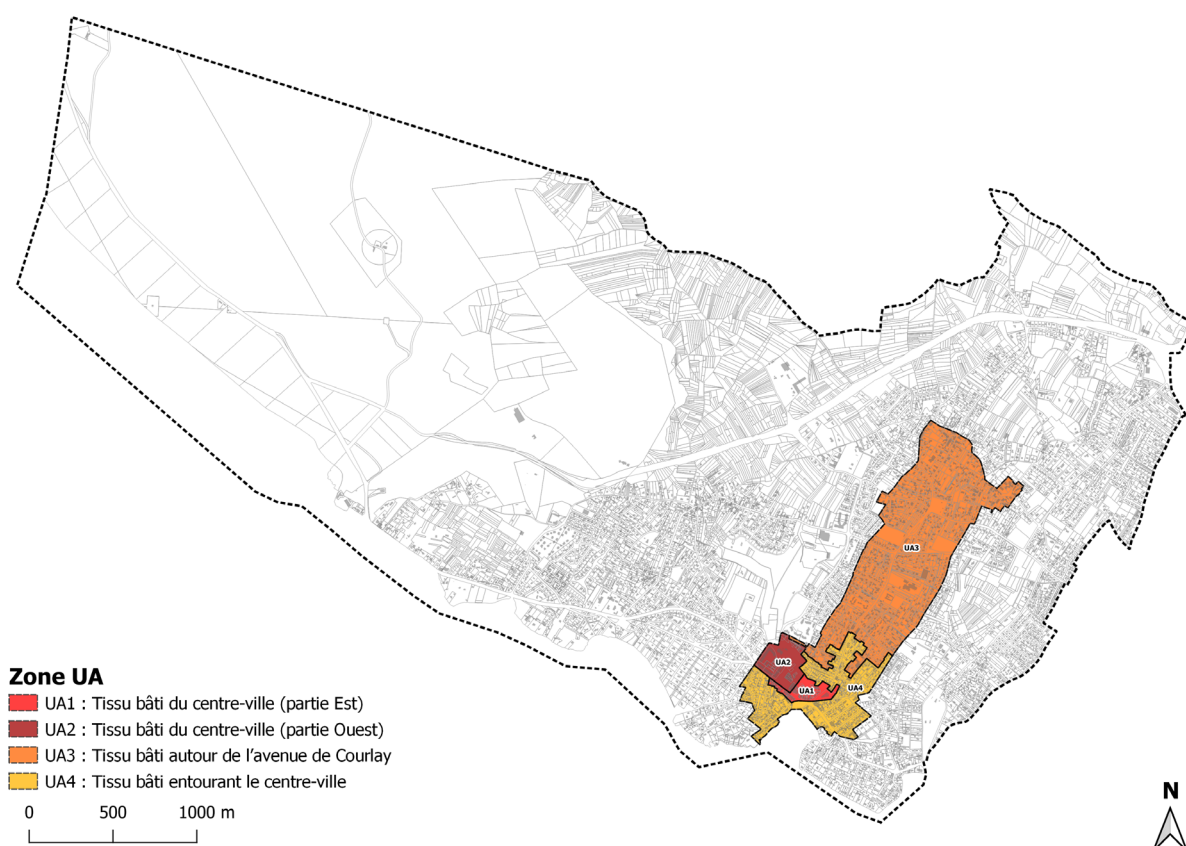
ZONE UA

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

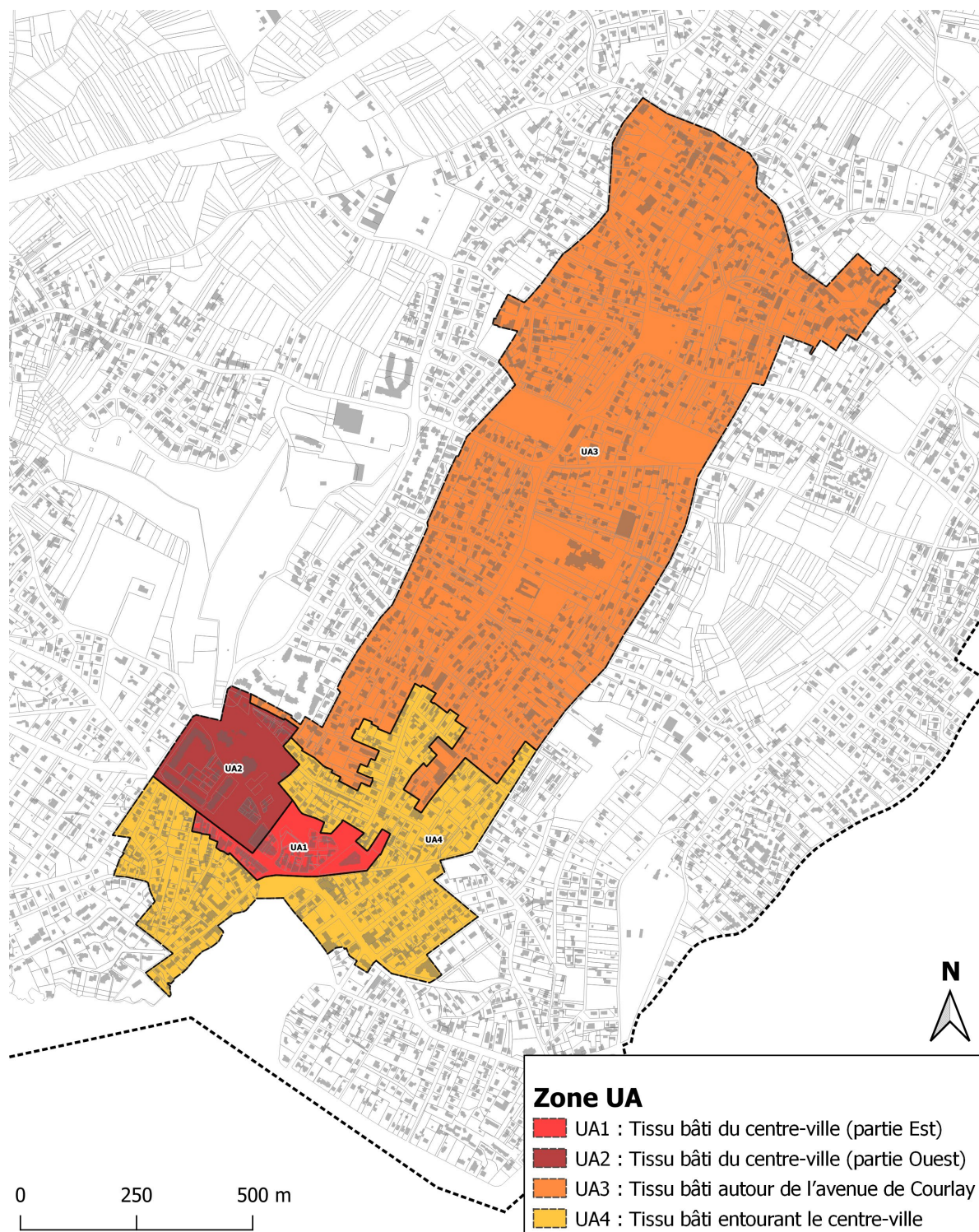
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN

REGLEMENT | ZONE UA



Extrait du plan de zonage – zone UA



Extrait du plan de zonage – zone UA

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	7
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	8
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	9
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	11
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	13
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	18
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	28
Article 7 : Stationnement des véhicules	32
CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	38
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	38
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	40
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT	43
PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE	51

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2).

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Les zones agricoles dites **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

➤ Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les **emplacements réservés (ER)** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) et de logements sociaux.
- Les **secteurs affectés par des risques** (feu de forêt, érosion du littoral et submersion marine).
- Les **zones non aedificandi** zone libre de toutes constructions ou partie de constructions dans lesquelles sont interdites :
 - En zone non aedificandi A (autour du Lac) : Les nouvelles constructions, les aménagements en élévation (à l'exception des murs de soutènement).
 - En zone non aedificandi B (4 m de part et d'autre des rives du canal de Bernezac) : les nouvelles constructions, les aménagements en élévation, les clôtures, les plantations d'arbres.

➤ Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée et les « secteurs de taille de logements » qui localise les terrains qui doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement (voir Pièce 3-2-4).

➤ Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « **périmètre de mixité fonctionnelle** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-4).

➤ Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les **espaces boisés classés** (EBC) à protéger ou à créer.
- Les « **haies, arbres ou alignements d'arbres à protéger** », « **espaces verts protégés** » (EVP).
- Les « **éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

➤ Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).

➤ Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les zones d'archéologie préventives (voir Pièce 3-2-4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- ❖ **Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, (pièces n°5.1.4).
- ❖ **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**
- ❖ **Les terrains concernés par plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORET »**, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièces n°5.1.3).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE UA

Caractère dominant de la zone UA

La zone UA regroupe le tissu bâti à intensifier, diversifier et densifier de la commune. Elle se compose de quatre secteurs, qui se distinguent par des règles de hauteurs différentes et leur classement dans différents secteurs du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

- Le **secteur UA1** couvre le tissu du centre ville dense de la commune, le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable (SPR), secteur « urbain ».
- Le **secteur UA2** couvre le tissu du centre ville dense de la commune, avec des hauteurs maximales plus importantes, le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable (SPR), secteur « urbain ».
- Le **secteur UA3** couvre le tissu urbain localisé autour de l'avenue de Courlay.
- Le **secteur UA4** couvre le tissu urbain situé sur le pourtour du centre-ville, le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable (SPR), secteur « balnéaire ».

Vocation générale de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UA est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS



Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non lié à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **espace boisé classé à protéger ou à créer** », « **élément de patrimoine bâti...** », « **espaces verts protégés** », « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **plan de prévention des risques naturels** (PPRn) « **EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT** » (pièces n°5.1.3).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions destinées aux entrepôts, à condition d'être liées à une activité existante et de ne pas créer de nuisances sonores ou de nuisances de trafic pour le voisinage.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** » (EVP), les occupations et utilisations du sol doivent préserver **le caractère végétal et aéré du terrain concerné**. Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes qui compromettent ce caractère pourront être interdites.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** », sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. A titre exceptionnel et sous réserve d'être compensé, des interruptions ponctuelles, sont admises uniquement pour la création d'un accès ou d'une voie.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **espaces boisés classés à protéger ou à créer** », « **espaces verts à protéger** », « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » et « **haies, arbres et alignement d'arbres à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **servitude de mixité sociale** » (SMS), qui recouvre l'ensemble de la zone UA, **toute opération de 6 logements et plus** sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra consacrer une part sociale de **33% minimum à la création de logements sociaux**.

Possibilité de rajouter un niveau supplémentaire en retrait dans le cadre de la réalisation de plus de 50 % de logements sociaux.

Le pourcentage de logements sociaux s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur si le dixième est supérieur ou égal à 5 et arrondi à l'entier inférieur si le dixième est inférieur à 5.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...).

3.2 Secteur de diversité sociale

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **servitude de diversité sociale** » (SDS), le règlement impose une diversification du programme de construction (voir la liste des emplacements réservés en faveur de la diversité sociale, en légende des documents graphiques).

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES



Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

La définition des principaux termes et modalités de calcul est présente dans le lexique, en fin de document (à partir de la page 43)

Les secteurs de zone UA1 et UA2 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

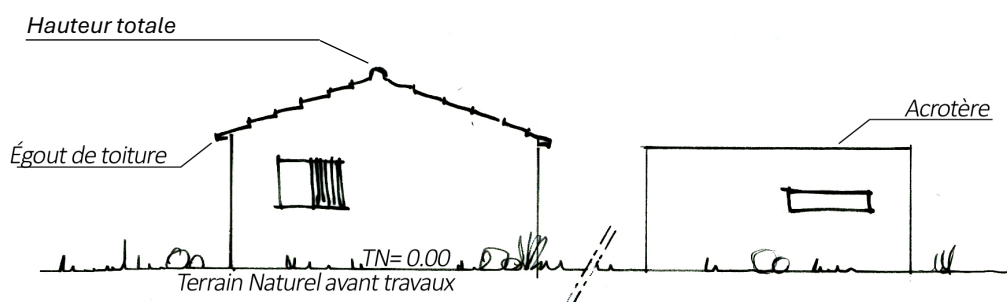
- ❖ **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.
- ❖ **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- ❖ Les règles d'**implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- ❖ Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- ❖ **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- ❖ **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



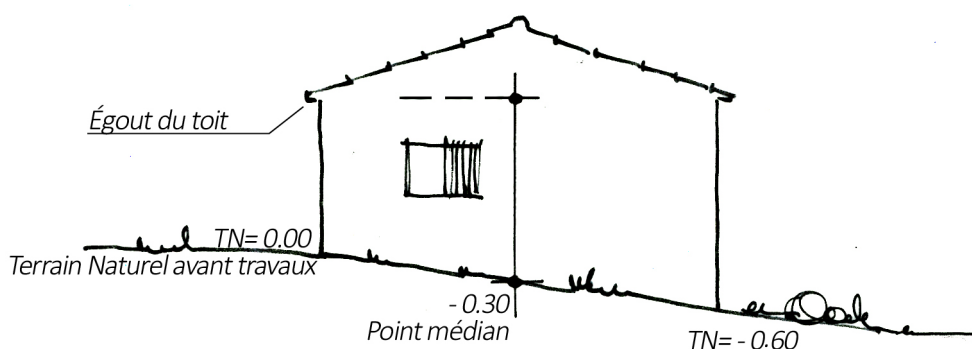
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

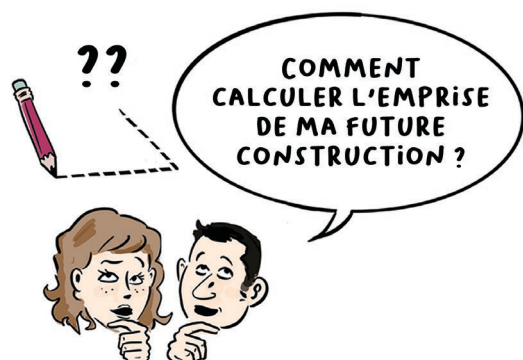


Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

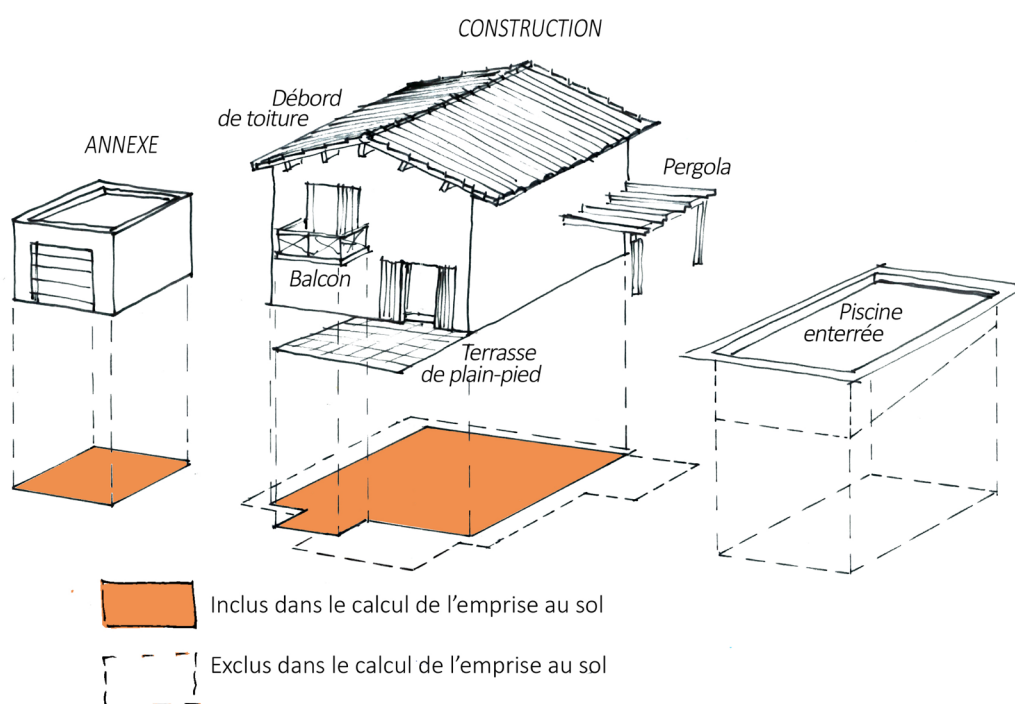
Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes.
- Les pergolas.

- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

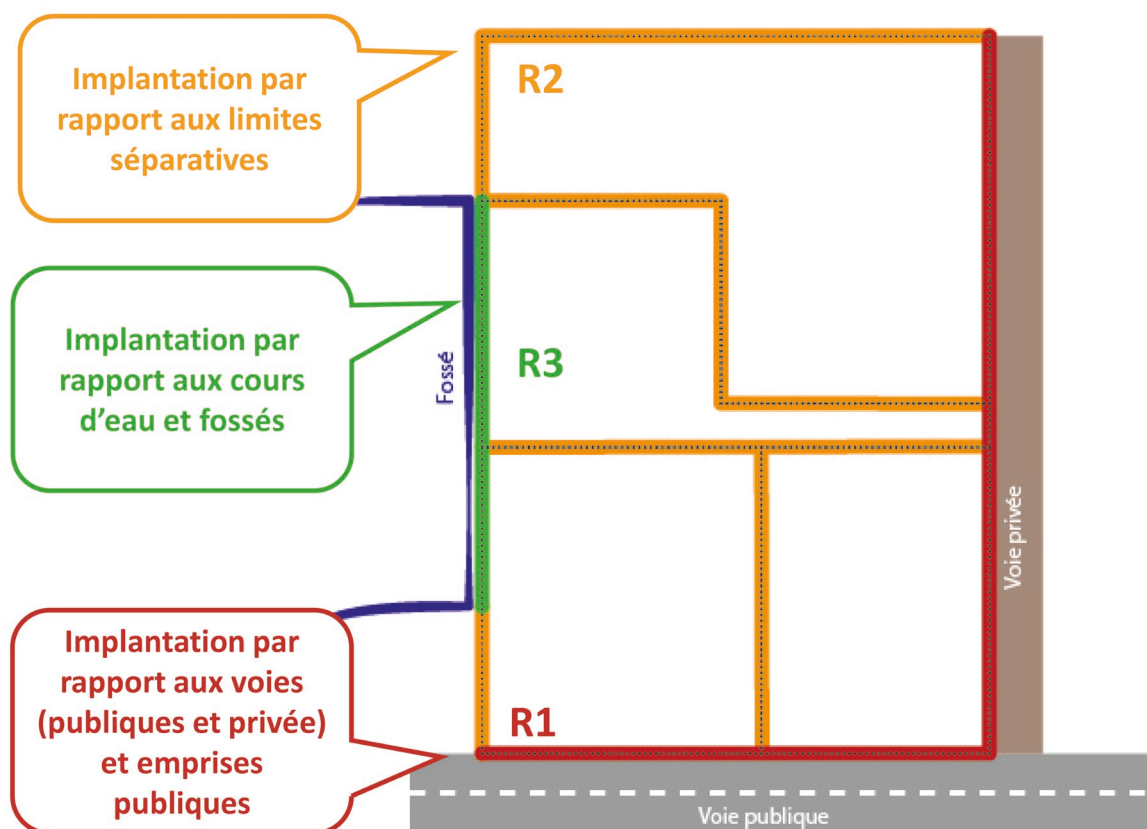
Les terrasses de plain-pied.

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.





Les règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur UA1

Le secteur de la zone UA1 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UA1
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	80% Pour les terrains classés en espaces proches du rivages (EPR), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Des retraits d'implantation pourront être imposés pour les constructions (principales ou annexes) s'il s'agit de mettre en valeur des éléments de clôture ou des constructions protégées. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante. Pour les piscines enterrées non couvertes , R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m ² . Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions applicables au secteur UA2

Le secteur de la zone UA2 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UA2
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	80%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 16 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Des retraits d'implantation pourront être imposés pour les constructions (principales ou annexes) s'il s'agit de mettre en valeur des éléments de clôture ou des constructions protégées. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante. Pour les piscines enterrées non couvertes , R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m ² . Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.3 Dispositions applicables au secteur UA3

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UA3
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	60%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 compris entre 0 et 5 m La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante. Pour les piscines enterrées non couvertes , R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.4 Dispositions applicables au secteur UA4

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UA4
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	60% Pour les terrains classés en espaces proches du rivages (EPR), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à 5 m Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les secteurs de zone UA1 et UA2 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**éléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - Les bâtiments principaux identifiés.
 - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments.
 - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, puits, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...).
 - Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine.
 - Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant.
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect de la construction.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les secteurs de zone UA1 et UA2 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.3.1 Dispositions applicables à tous les projets

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.

Pour toutes les façades des constructions

Sont proscrits :

- Tous les matériaux de caractère précaire.
- Les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Les enduits et couleurs en dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...).
- Tout panachage de style sur une même construction.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les façades visibles depuis les voies

Sont proscrits, sauf en cas de mise en place de dispositifs permettant de masquer, depuis les voies, ces éléments :

- Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue (coffrets extérieurs qui réduisent la hauteur des menuiseries).
- Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).

Toiture des bâtiments

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les toitures à pente unique dites « culs levés » sont interdites en limite séparative à l'exception des projets de construction s'adossant à une construction voisine existante sans en dépasser la hauteur.

Les matières réfléchissant la lumière (coefficient Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade et alignements sur les ouvertures.

5.3.2 Dispositions applicables aux constructions existantes

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Les modifications en façade ne doivent pas altérer la composition architecturale.

Les menuiseries doivent s'adapter parfaitement à la forme de la baie.

La rénovation ou l'extension des toitures des constructions existantes doivent être réalisées dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour la pente.

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Soit le projet s'inscrit dans un style architectural contemporain : dans ce cas, le projet doit démontrer une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Soit le projet développe une écriture architecturale d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble.

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de type « balnéaire » ou « traditionnelle charentaise » :

- Les éléments de décor nouveaux sont traités avec simplicité et doivent s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
- Les toitures des projets sont d'aspect similaire à la toiture existante ou aux toitures environnantes (matériaux, formes, sens de faîtage).

5.3.3 Dispositions applicables pour les nouvelles constructions

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Tout projet devra clairement affirmer un style architectural et soigner son intégration dans le site.

Ils pourront s'inspirer d'une architecture d'accompagnement présente sur la commune :

- « Architecture balnéaire »
- « Architecture traditionnelle charentaise »
- « Architecture contemporaine »

Dans l'hypothèse d'un projet portant sur plusieurs parcelles, les façades doivent exprimer un rythme par des éléments de composition architecturale et/ou de volumétrie rappelant la trame parcellaire d'origine et permettant de rompre la linéarité du plan de la façade.

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés.

Dans le cadre d'une architecture « balnéaire » :

- Les volumes sont complexes et les effets de tour sont autorisés.
- Les fenêtres et portes-fenêtres, visibles depuis la voie, doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.
- Les toitures doivent être en tuiles plates losangées ou tuiles mécaniques de Marseille, ou creuses ou en ardoises.
- Les toitures doivent être débordantes (35 cm minimum) avec planches de rive et pannes apparentes.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les mélanges aspect pierres, briques et enduits, peuvent être soulignés par d'autres couleurs plus vives et/ou bardage aspect bois peint.
- Les ouvertures peuvent comporter des encadrements de teinte claire, en surépaisseur (2 cm) d'une largeur moyenne de 10 à 20 cm.

Dans le cadre d'une architecture « traditionnelle charentaise » :

- Les volumes sont simples.
- Les toitures doivent être en tuiles creuses tiges de bottes ou type tuiles mécaniques romane-canal. Les rives seront scellées de façon traditionnelle.
- Les toitures à quatre pans sont interdites sauf pour les constructions à étage et à condition que cet étage représente au moins les deux tiers de la surface du rez-de-chaussée.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les enduits doivent être d'aspect blancs ou couleur pierre. Certaines parties de la façade peuvent recevoir des bardages.
- Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis la voie doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.

Dans le cadre d'une architecture « contemporaine » :

- Les constructions se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions pourront s'inspirer des constructions modernes liées à la reconstruction d'après-guerre et très présentes dans le pays royannais.
- Volume et formes épurées à rechercher.
- Grandes parties de toitures en toiture terrasse.
- Façades comportant de grands pans de verre.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Les secteurs de zone UA1 et UA2 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle. Un soin particulier est demandé quant à la réalisation et au dessin de leurs finitions.

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectonique en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLOTURES SUR RUE	CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE
DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA	Les clôtures sur voie (publique ou privée) sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport à l'axe de la voie.	Les clôtures sur limite séparative sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport au terrain naturel avant remaniement.
EN SECTEUR DE ZONE UA1 et UA2	<i>Se reporter aux règles du secteur « urbain » du site patrimonial remarquable (SPR)</i>	
EN SECTEUR DE ZONE UA3	Les clôtures sur voie sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, ce dispositif peut être accompagné ou non : - d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51) - d'un dispositif à claire-voie Les claires-voies, portes, portillons ou portails présenteront un aspect bois, ferronnerie traditionnelle ou métal peint.	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : - d'un mur enduit sur les 2 faces - d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51) - d'une clôture, grillagée ou d'un dispositif à claire-voie, posée ou non sur un muret de 0,20 m maximum, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51)
EN SECTEUR DE ZONE UA4	<i>Se reporter aux règles du secteur « balnéaire » du site patrimonial remarquable (SPR)</i>	

Nonobstant les règles définies, les clôtures sur voie (public ou privée), pourront être réalisées avec une hauteur équivalente et un traitement cohérent avec les clôtures existantes avoisinantes

Pour les terrains situés à proximité immédiate d'un carrefour ou d'un accès, des modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Pour les terrains en pente, la hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Les secteurs de zone UA1 et UA2 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. Le règlement comporte une **Palette végétale recommandée** page 51.

6.1 Espace boisé classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

6.2.1 Fossés et cours d'eau

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 Les haies, arbres et alignements d'arbres à protéger

Les linéaires boisés, de haies et arbres repérés au plan de zonage sous la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Pour les haies, celles-ci doivent être accompagnées d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

Sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Conformément aux dispositions de l'article 2.4, les interruptions ponctuelles et exceptionnelles sont admises sous réserve d'être compensées selon les modalités suivantes :

- Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie supprimé.
- Un arbre est planté par arbre arraché.
- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. La fosse de plantation pour un arbre est de 2 m² au minimum.
- Pour les haies, les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive (voir **Palette végétale recommandée** page 51).

6.2.3 Les espaces verts à protéger

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** », les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	Surface du terrain inférieure ou égale à 150 m²	Surface du terrain comprise entre 151 m² et 500 m²	Surface du terrain comprise entre 501 m² et 1000 m²	Surface du terrain supérieure à 1001 m²
Secteurs UA1 et UA2	5% minimum de pleine terre			
Secteurs UA3 et UA4	5% minimum de pleine terre	10% minimum de pleine terre	15% minimum de pleine terre	20% minimum de pleine terre

6.4 Aménagement paysager et plantations

Dans les secteurs UA1, UA2 et UA4, les espaces compris entre la voirie ou l'emprise publique et les constructions doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par tranche de 60 m².

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 100 m² d'espaces verts.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir **Palette végétale recommandée** page 51).

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une espèce susceptible de produire une valeur paysagère équivalente

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Les espaces affectés au stationnement doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense avec des matériaux drainants ou perméables. Pour ce faire :

- Soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit, moyen ou haut développement.
- Soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petits et moyens développements.

(voir **Palette végétale recommandée** page 51)

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local réservé au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc....) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les secteurs de zone UA1 et UA2 sont inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité liée à la topographie.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations et sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants.
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives.

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Le stationnement souterrain ou sous les constructions est à privilégier.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- **En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement**, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- **En cas changement de destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher**, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).
- **En cas de changement de destination (et de sous destination)** en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.
- Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

	Dans la zone UA			
Obligations de création de place de stationnement				
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logement	1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher (SDP) et 1 place minimum par logement		
		Places visiteurs pour les opérations de 5 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot de 5 logements)	1 place	
	Hébergement	0,3 place par logement Arrondis à l'entier supérieur		
Commerces et activités de service	Restauration	Aucune place n'est exigée		
	Commerce de gros	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 2 places minimum Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.		
		Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 60m²	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier			
	Autres hébergement touristique			
	Cinéma	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile sur des emplacements aménagés.		
	Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.	Moins de 200 m² de SDP	Aucune place n'est exigée
	Entrepôt			
	Bureau	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	Au-delà de 200 m² de SDP	1 place par tranche de 50 m² de SDP
	Centre des congrès			

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessible depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- 4% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface comprise entre à 100 m² et 5000 m².
- A partir de 3 logements, 3% de la surface de plancher des constructions destinées au logement, avec un minimum de 3 m².

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant deux logements la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers).

10.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers). Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

10.3 Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Sauf prescriptions particulières du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou pour les opérations d'ensemble, sur l'emprise de l'opération :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable, dès lors que la nature des sols le permet (recherche de l'horizon le plus perméable) selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...
- Toutefois, **pour les constructions inférieures à 50 m² ou dont la parcelle est inférieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné au maximum de la surface de pleine terre disponible, avec surverse possible au réseau de collecte des eaux pluviales ou vers la voie publique ;
- Toutefois, **pour les constructions supérieures à 50 m² et dont la parcelle est supérieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Volume mort ou infiltration obligatoire pour une pluie de retour 1 mois ;
 - Bassin de stockage dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Débit de fuite de 3 l/s/ha maximum ou de 1l/s pour les plus petits projets ;
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - Temps de vidange par débit de fuite supérieur à 3 heures pour une pluie de retour 1 an ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Les surfaces poreuses et/ou stockantes ainsi que les toitures stockantes ou végétalisées doivent être privilégiées, afin notamment de réduire au maximum les ouvrages de gestion suscités.

La mise en place d'un système de réutilisation des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un réseau d'éclairage des espaces collectifs doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement de la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, et si nécessaire, un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques implanté sur le terrain d'assiette de la construction.



LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Nota : Les pergolas, car port, abris de jardins, ... font parties des annexes. Les piscines quant à elles ne sont pas considérées comme des annexes.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport :

Abri véhicule couvert, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une

construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous-destination :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

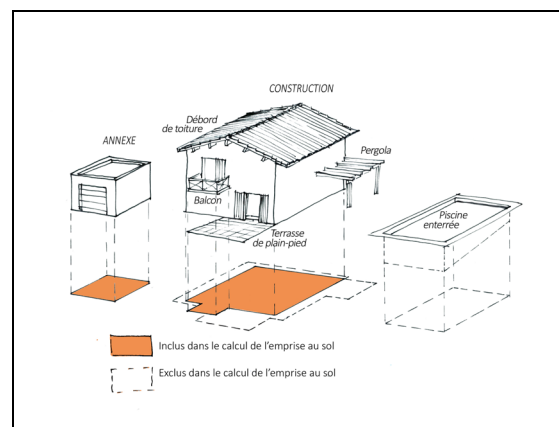
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes
- Les pergolas
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières.
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

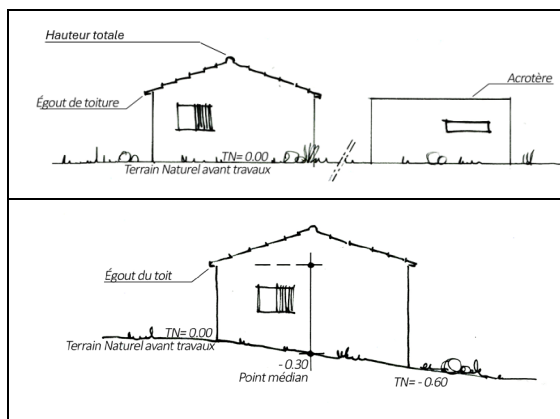
Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique sauf mention contraire.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature.
- Les débords de toiture.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une

opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Piscine :

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès traités en revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, ...) peuvent être considérés comme de la pleine terre.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise

de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacune des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 - 175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 - 16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 - 16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 - 16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 - 175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 - 16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 - 16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 - 16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 - 175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 - 16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 - 175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohême	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 - 16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 - 16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 - 175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 - 16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : pittosporum, eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve ...

PLAN LOCAL D'URBANISME

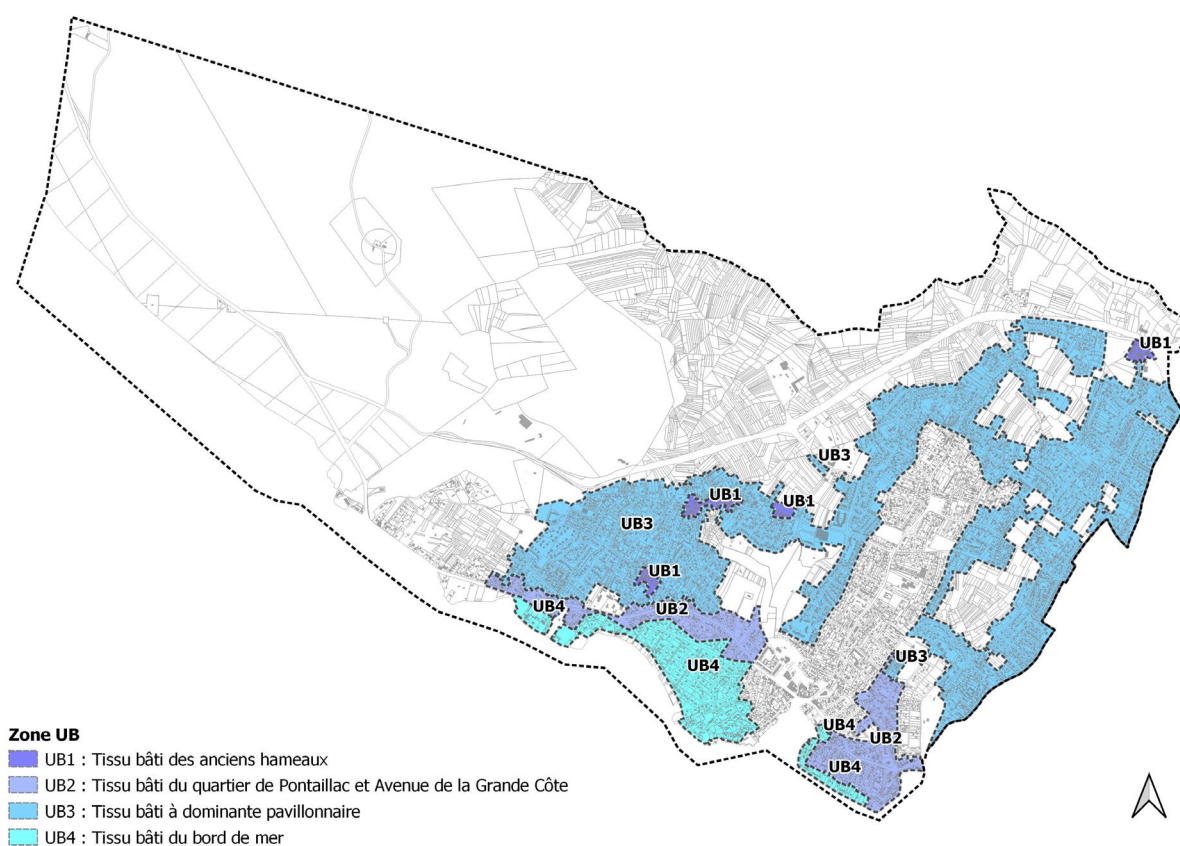
ZONE UB

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

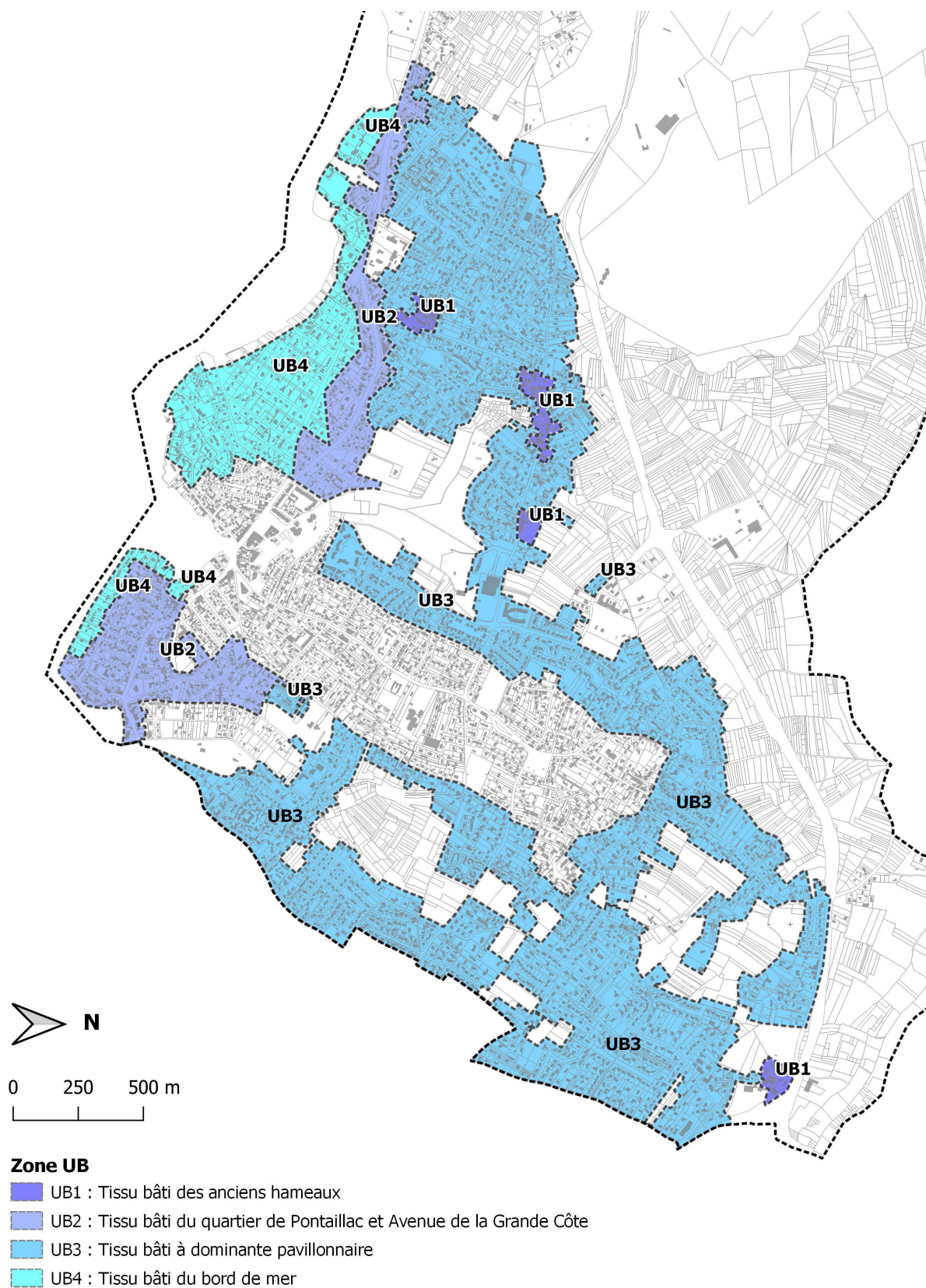
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN

REGLEMENT | ZONE UB



Extrait du plan de zonage – zone UB



Extrait du plan de zonage – zone UB

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	7
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	8
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	9
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	11
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	13
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	20
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	24
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	30
Article 7 : Stationnement des véhicules	34
CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	40
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	41
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	42
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT	45
PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE	53

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2).

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Les zones agricoles dites **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

➤ Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les **emplacements réservés (ER)** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) et de logements locatifs sociaux.
- Les **secteurs affectés par des risques** (feu de forêt, érosion du littoral et submersion marine).
- Les **zones non aedificandi** zone libre de toutes constructions ou partie de constructions dans lesquelles sont interdites :
 - En zone non aedificandi A (autour du Lac) : Les nouvelles constructions, les aménagements en élévation (à l'exception des murs de soutènement).
 - En zone non aedificandi B (4 m de part et d'autre des rives du canal de Bernezac) : les nouvelles constructions, les aménagements en élévation, les clôtures, les plantations d'arbres.

➤ Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée et les « secteurs de taille de logements » qui localise les terrains qui doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement (voir Pièce 3-2-4).

➤ Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « **périmètre de mixité fonctionnelle** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-4).

➤ Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les **espaces boisés classés** (EBC) à protéger ou à créer.
- Les « **haies, arbres ou alignements d'arbres à protéger** », « **espaces verts protégés** » (EVP).
- Les « **éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

➤ Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).
- Les marges de recul s'imposant aux constructions par rapport à certaines infrastructures de transport.

➤ Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les zones d'archéologie préventives (voir Pièce 3-2-4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

En application des articles L 451-1 et suivants, R451-1 et suivants du Code de l'urbanisme, **sur l'ensemble du territoire communal (délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010)**, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, **le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.**

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- ❖ **Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, (pièces n°5.1.4).
- ❖ **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**
- ❖ **Les terrains concernés par plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT »**, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièces n°5.1.3).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE UB

Caractère dominant de la zone UB

La zone UB correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer. La zone UB se compose de cinq secteurs :

- Le **secteur UB1** couvre le tissu bâti des anciens hameaux de la commune.
- Le **secteur UB2** couvre le tissu urbain situé sur le littoral, en particulier le long de l'avenue de la Grande Côte et de Pontaillac, le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable (SPR) secteur « balnéaire ».
- Le **secteur UB3** couvre le tissu urbain pavillonnaire de la commune.
- Le **secteur UB4** couvre les quartiers du Platin et du bord de mer, caractérisés par un couvert végétal important, le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable (SPR) secteur « balnéaire ».

Vocation générale de la zone UB

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UB est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS



Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- Les exploitations agricoles et forestières, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, aux commerces de gros, aux cinémas, à l'industrie, aux entrepôts et centre des congrès.
 - En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de mixité fonctionnelle** », les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros sont interdits à l'exception de celles admises sous conditions. (Voir « Article 3.1 : Prescriptions applicables aux commerces »).
 - Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non lié à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
 - Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
 - La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
 - Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
 - La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **espace boisé classé à protéger ou à créer** », « **élément de patrimoine bâti...** », « **espaces verts protégés** », « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
 - Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
 - Dans la zone non aedificandi (A et B) sont interdits :
 - Les nouvelles constructions.
 - Les aménagements en élévation, à l'exception des murs de soutènement.
- De plus, de part et d'autre du canal de Bernezac (zone non aedificandi B), 4 mètres de part et d'autre depuis les rives sont également interdites :
- Les clôtures.
 - Les plantations d'arbres.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **plan de prévention des risques naturels** (PPRn) « **EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORET** » (pièces n°5.1.3).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** » (EVP), les occupations et utilisations du sol doivent préserver **le caractère végétal et aéré du terrain concerné**. Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes qui compromettent ce caractère pourront être interdites.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** », sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. A titre exceptionnel et sous réserve d'être compensé, des interruptions ponctuelles, sont admises uniquement pour la création d'un accès ou d'une voie.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **espaces boisés classés à protéger ou à créer** », « **espaces verts à protéger** », « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » et « **haies, arbres et alignement d'arbres à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **servitude de mixité sociale** » (SMS), qui recouvre l'ensemble de la zone UB, **toute opération de 6 logements et plus** sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra consacrer une part sociale de **33% minimum à la création de logements sociaux**.

Pour le secteur d'OAP « Rouge-Gorge » la part de logements sociaux est de 50% minimum.

Possibilité de rajouter un niveau supplémentaire en retrait dans le cadre de la réalisation de plus de 50 % de logements sociaux.

Le pourcentage de logements sociaux s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur si le dixième est supérieur ou égal à 5 et arrondi à l'entier inférieur si le dixième est inférieur à 5.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...).

3.2 Secteur de diversité sociale

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **servitude de diversité sociale** » (SDS), le règlement impose une diversification du programme de construction (voir la liste des emplacements réservés en faveur de la diversité sociale, en légende des documents graphiques).

3.3 Prescriptions applicables aux commerces

En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **périmètre de mixité fonctionnelle** », sont autorisés uniquement la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, destinées à l'artisanat et aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES



Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

La définition des principaux termes et modalités de calcul est présente dans le lexique, en fin de document (à partir de la page 45)

Les secteurs de zone UB2 et UB4 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

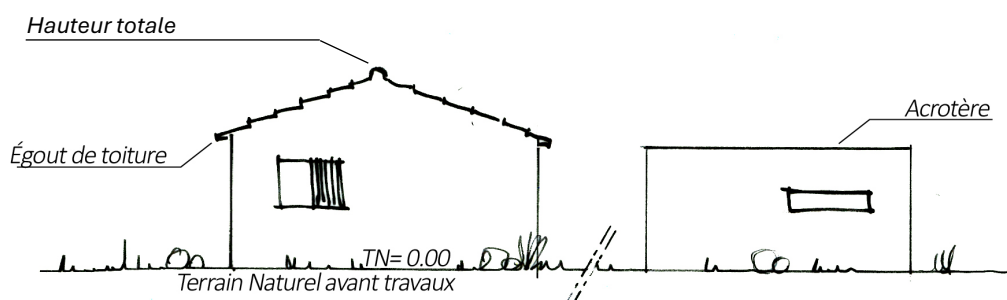
- ❖ **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.
- ❖ **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- ❖ Les règles d'**implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- ❖ Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- ❖ **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- ❖ **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



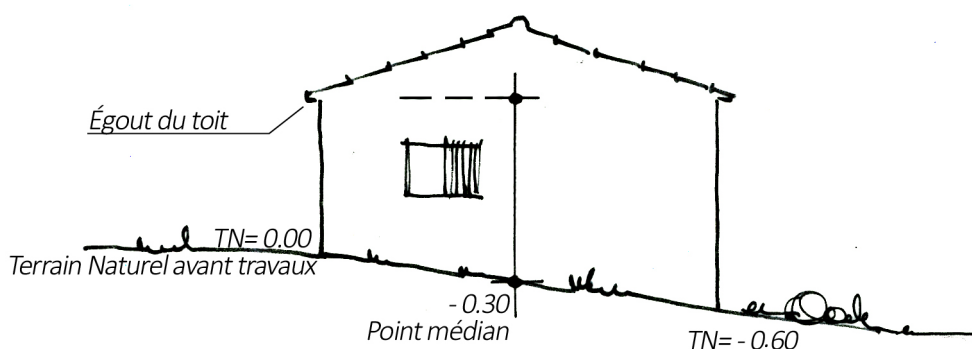
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

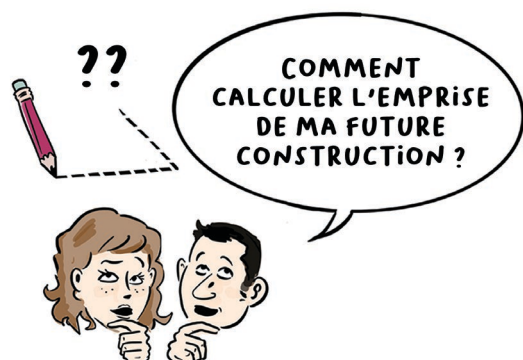


Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

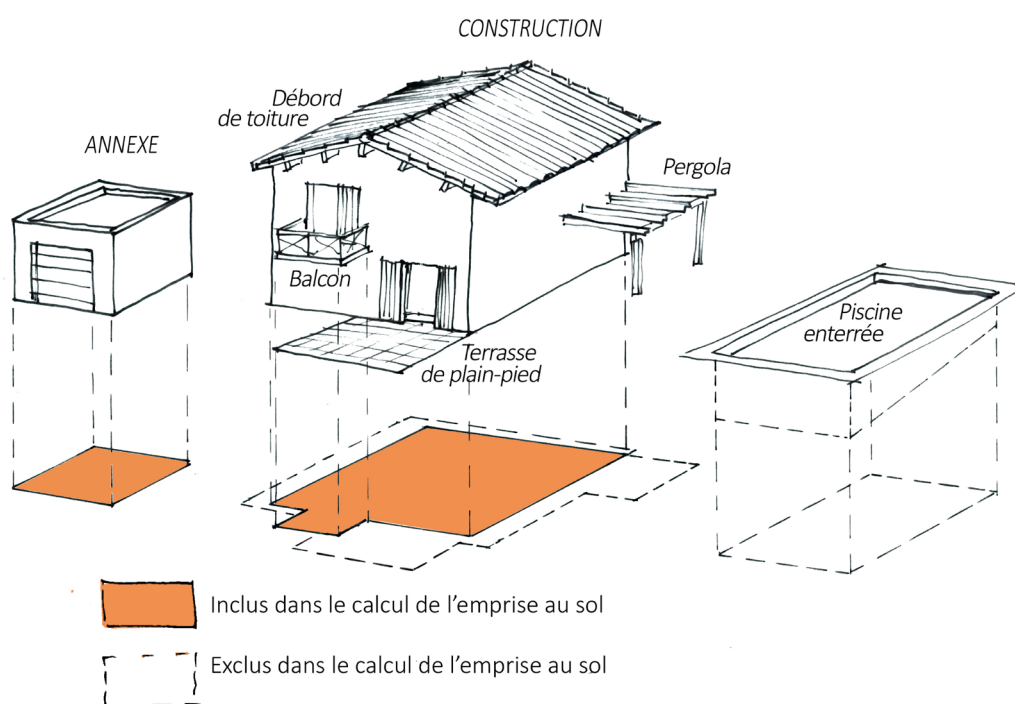
Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes.
- Les pergolas.

- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les terrasses de plain-pied.

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) échelonné propose pour tous les terrains un « socle commun » de droits à bâtir quelle que soit leur taille, puis définit des droits à bâtir pour les mètres carrés de terrains supplémentaires sous forme de tranches supplémentaires qui s'additionnent.

Exemple d'application de la règle en secteur UB3

Tranche théorique	Socle commun				Tranches supplémentaires				Emprise au sol totale
	CES	0 à 500 m ²	500 à 1 000 m ²	1 000 à 2 000 m ²	+ de 2 000 m ²				
Surface UF	Si UF 400 m ²	140 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²				140 m ²
Surface UF	Si UF 750 m ²	175 m ²	50 m ²	0 m ²	0 m ²				225 m ²
Surface UF	Si UF 1 300 m ²	175 m ²	100 m ²	45 m ²	0 m ²				320 m ²
Surface UF	Si UF 2 500 m ²	175 m ²	100 m ²	150 m ²	50 m ²				475 m ²

Tranche 2
500 m²

Tranche 1
500 m²

Tranche 4
au-delà de
2 000 m²

200 m²
(2 500-2 000)

Tranche 3
1 000 m²

Exemple unité foncière de 2 200 m²

Surface Tranche 1 x Taux tranche 1 = Emprise au sol tranche 1 > 500 m² x 0.35 = 175 m²

Surface Tranche 2 x Taux tranche 2 = Emprise au sol tranche 2 > 500 m² x 0.20 = 100 m²

Surface Tranche 3 x Taux tranche 3 = Emprise au sol tranche 3 > 1000 m² x 0.15 = 150 m²

Surface Tranche 4 x Taux tranche 4 = Emprise au sol tranche 4 > 200 m² x 0.10 = 20 m²

Somme de toute les emprises
Emprise totale 175 + 100 + 150 + 20 m² = 445 m²

Tranche 2
500 m²

Tranche 1
500 m²

Tranche 4
au-delà de
2 000 m²

300 m²
(1 300-1 000)

Tranche 3
1 000 m²

Exemple unité foncière de 1 300 m²

Surface Tranche 1 x Taux tranche 1 = Emprise au sol tranche 1 > 500 m² x 0.35 = 175 m²

Surface Tranche 2 x Taux tranche 2 = Emprise au sol tranche 2 > 500 m² x 0.20 = 100 m²

Surface Tranche 3 x Taux tranche 3 = Emprise au sol tranche 3 > 300 m² x 0.15 = 45 m²

Surface Tranche 4 x Taux tranche 4 = Emprise au sol tranche 4 > 0 m² x 0.10 = 0 m²

Somme de toute les emprises
Emprise totale 175 + 100 + 30 + 0 m² = 320 m²

Tranche 2
500 m²

Tranche 1
500 m²

Tranche 4
au-delà de
2 000 m²

400 m²

Tranche 3
1 000 m²

Exemple unité foncière de 400 m²

Surface Tranche 1 x Taux tranche 1 = Emprise au sol tranche 1 > 400 m² x 0.35 = 140 m²

Surface Tranche 2 x Taux tranche 2 = Emprise au sol tranche 2 > 0 m² x 0.20 = 0 m²

Surface Tranche 3 x Taux tranche 3 = Emprise au sol tranche 3 > 0 m² x 0.15 = 0 m²

Surface Tranche 4 x Taux tranche 4 = Emprise au sol tranche 4 > 0 m² x 0.10 = 0 m²

Somme de toute les emprises
Emprise totale 140 + 0 + 0 + 0 m² = 140 m²

Exemple d'application de la règle en secteur UB4

Tranche théorique	Socle commun				Tranches supplémentaires				Emprise au sol totale
	CES	0 à 500 m ²	500 à 1 000 m ²	1 000 à 2 000 m ²	+ de 2 000 m ²	20 %	15 %	10 %	
Surface Unité Foncière (UF)	Si UF 400 m ²	80 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²				80 m ²
Surface Unité Foncière (UF)	Si UF 750 m ²	100 m ²	37,5 m ²	0 m ²	0 m ²				137,5 m ²
Surface Unité Foncière (UF)	Si UF 1 300 m ²	100 m ²	75 m ²	30 m ²	0 m ²				205 m ²
Surface Unité Foncière (UF)	Si UF 2 500 m ²	100 m ²	75 m ²	100 m ²	25 m ²				300 m ²

Tranche 2
500 m²

Tranche 1
500 m²

Tranche 4
au-delà de
2 000 m²

500 m²
(2 500-2 000)

1000 m²

Tranche 3
1 000 m²

Exemple unité foncière de 2 200 m²

Surface Tranche 1 x Taux tranche 1 = Emprise au sol tranche 1 > 500 m² x 0.20 = 100 m²

+

Surface Tranche 2 x Taux tranche 2 = Emprise au sol tranche 2 > 500 m² x 0.15 = 75 m²

+

Surface Tranche 3 x Taux tranche 3 = Emprise au sol tranche 3 > 1000 m² x 0.10 = 100 m²

+

Surface Tranche 4 x Taux tranche 4 = Emprise au sol tranche 4 > 500 m² x 0.05 = 25 m²

Somme de toute les emprises

Emprise totale

100 + 75 + 100 + 25 m²

300 m²

Tranche 2
500 m²

Tranche 1
500 m²

Tranche 4
au-delà de
2 000 m²

500 m²

300 m²
(1 300-1 000)

Tranche 3
1 000 m²

Exemple unité foncière de 1 300 m²

Surface Tranche 1 x Taux tranche 1 = Emprise au sol tranche 1 > 500 m² x 0.20 = 100 m²

+

Surface Tranche 2 x Taux tranche 2 = Emprise au sol tranche 2 > 500 m² x 0.15 = 75 m²

+

Surface Tranche 3 x Taux tranche 3 = Emprise au sol tranche 3 > 300 m² x 0.10 = 30 m²

+

Surface Tranche 4 x Taux tranche 4 = Emprise au sol tranche 4 > 0 m² x 0.05 = 0 m²

Somme de toute les emprises

Emprise totale

100 + 75 + 30 + 0 m²

205 m²

Tranche 2
500 m²

Tranche 1
500 m²

Tranche 4
au-delà de
2 000 m²

400 m²

Tranche 3
1 000 m²

Exemple unité foncière de 400 m²

Surface Tranche 1 x Taux tranche 1 = Emprise au sol tranche 1 > 400 m² x 0.20 = 80 m²

+

Surface Tranche 2 x Taux tranche 2 = Emprise au sol tranche 2 > 0 m² x 0.15 = 0 m²

+

Surface Tranche 3 x Taux tranche 3 = Emprise au sol tranche 3 > 0 m² x 0.10 = 0 m²

+

Surface Tranche 4 x Taux tranche 4 = Emprise au sol tranche 4 > 0 m² x 0.05 = 0 m²

Somme de toute les emprises

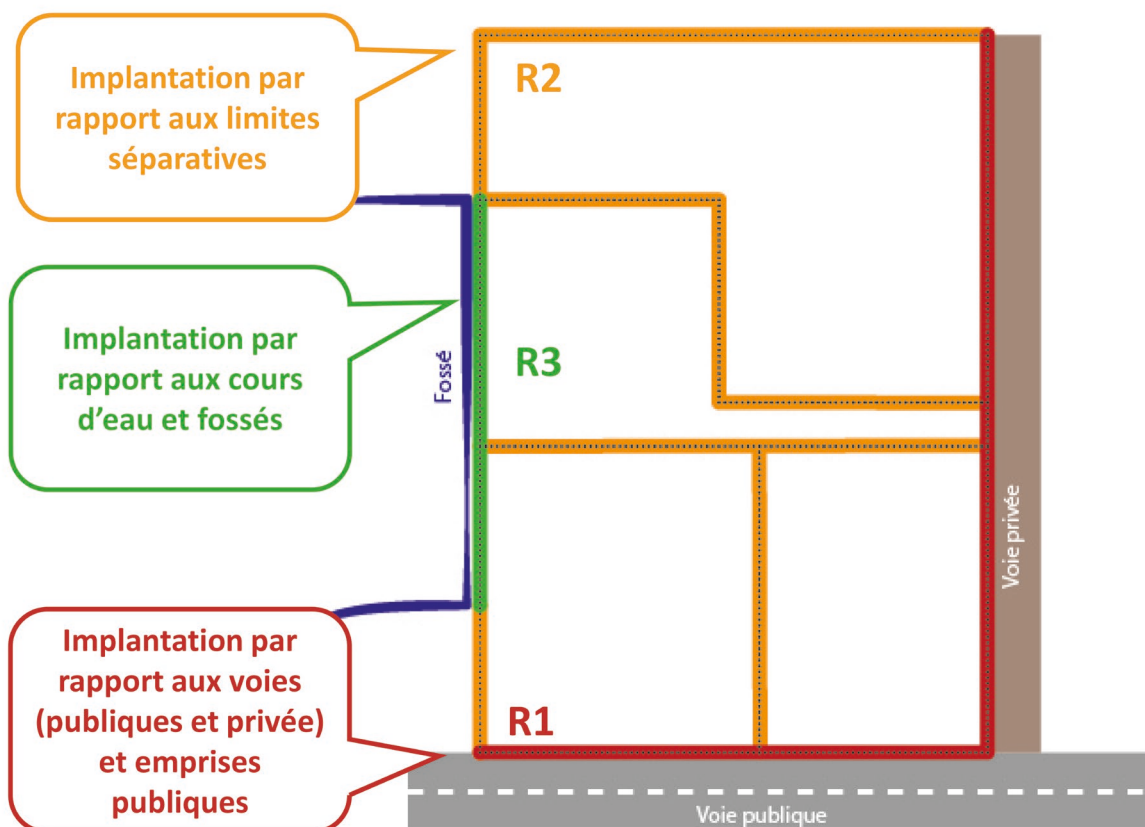
Emprise totale

80 + 0 + 0 + 0 m²

80 m²



Les règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur UB1

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UB1
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	60%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m ----- Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 compris entre 0 et 5 m ----- La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante. Pour les piscines enterrées non couvertes , R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m ----- Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m ² . Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions applicables au secteur UB2

Le secteur de la zone UB2 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UB2
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	35% Dans les secteurs identifiés comme espaces proches du rivages (EPR), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à 5m De manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m ² . Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m ou R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Pour les piscines enterrées non couvertes, R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.3 Dispositions applicables au secteur UB3

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UB3
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Emprise au sol échelonnée <i>Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = [S x 0,35]</i> <i>Si la surface (S) du terrain est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 175 + [(S - 500) x 0,20]</i> <i>Si la surface (S) du terrain est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : ES = 275 + [(S-1000) x 0,15]</i> <i>Si la surface (S) du terrain est supérieure à 2000 m² : ES = 425+ [(S-2000) x 0,10]</i>
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à 3m Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m ou R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Pour les piscines enterrées non couvertes, R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.4 Dispositions applicables au secteur UB4

Le secteur de zone UB4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur UB4
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Emprise au sol échelonnée <i>Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = [S x 0,20]</i> <i>Si la surface (S) du terrain est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 100 + [(S - 500) x 0,15]</i> <i>Si la surface (S) du terrain est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : ES = 175 + [(S - 1000) x 0,10]</i> <i>Si la surface (S) du terrain est supérieure à 2000 m² : ES = 275 + [(S-2000) x 0,05]</i>
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m Dans les secteurs identifiés comme espaces proches du rivages (EPR) : H est inférieure ou égale à 7m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à 5m De manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m ² . Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m ou R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Pour les piscines enterrées non couvertes, R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les secteurs de zone UB2 et UB4 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "éléments bâtis à protéger" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - Les bâtiments principaux identifiés.
 - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments.
 - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, puits, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...).
 - Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine.
 - Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant.
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect de la construction.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les secteurs de zone UB2 et UB4 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.3.1 Dispositions applicables à tous les projets

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.

Pour toutes les façades des constructions

Sont proscrits :

- Tous les matériaux de caractère précaire.
- Les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Les enduits et couleurs en dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...).
- Tout panachage de style sur une même construction.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les façades visibles depuis les voies

Sont proscrits, sauf en cas de mise en place de dispositifs permettant de masquer, depuis les voies, ces éléments :

- Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue (coffrets extérieurs qui réduisent la hauteur des menuiseries).
- Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).

Toiture des bâtiments

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les toitures à pente unique dites « culs levés » sont interdites en limite séparative à l'exception des projets de construction s'adossant à une construction voisine existante sans en dépasser la hauteur.

Les matières réfléchissant la lumière (coefficient Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade et alignements sur les ouvertures.

5.3.2 Dispositions applicables aux constructions existantes

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Les modifications en façade ne doivent pas altérer la composition architecturale.

Les menuiseries doivent s'adapter parfaitement à la forme de la baie.

La rénovation ou l'extension des toitures des constructions existantes doivent être réalisées dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour la pente.

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Soit le projet s'inscrit dans un style architectural contemporain : dans ce cas, le projet doit démontrer une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Soit le projet développe une écriture architecturale d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble.

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de type « balnéaire » ou « traditionnelle charentaise » :

- Les éléments de décor nouveaux sont traités avec simplicité et doivent s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
- Les toitures des projets sont d'aspect similaire à la toiture existante ou aux toitures environnantes (matériaux, formes, sens de faîtage).

5.3.3 Dispositions applicables pour les nouvelles constructions

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Tout projet devra clairement affirmer un style architectural et soigner son intégration dans le site.

Ils pourront s'inspirer d'une architecture d'accompagnement présente sur la commune :

- « Architecture balnéaire »
- « Architecture traditionnelle charentaise »
- « Architecture contemporaine »

Dans l'hypothèse d'un projet portant sur plusieurs parcelles, les façades doivent exprimer un rythme par des éléments de composition architecturale et/ou de volumétrie rappelant la trame parcellaire d'origine et permettant de rompre la linéarité du plan de la façade.

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés.

Dans le cadre d'une architecture « balnéaire » :

- Les volumes sont complexes et les effets de tour sont autorisés.
- Les fenêtres et portes-fenêtres, visibles depuis la voie, doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.
- Les toitures doivent être en tuiles plates losangées ou tuiles mécaniques de Marseille, ou creuses ou en ardoises.
- Les toitures doivent être débordantes (35 cm minimum) avec planches de rive et pannes apparentes.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les mélanges aspect pierres, briques et enduits, peuvent être soulignés par d'autres couleurs plus vives et/ou bardage aspect bois peint.
- Les ouvertures peuvent comporter des encadrements de teinte claire, en surépaisseur (2 cm) d'une largeur moyenne de 10 à 20 cm.

Dans le cadre d'une architecture « traditionnelle charentaise » :

- Les volumes sont simples.
- Les toitures doivent être en tuiles creuses tiges de bottes ou type tuiles mécaniques romane-canal. Les rives seront scellées de façon traditionnelle.
- Les toitures à quatre pans sont interdites sauf pour les constructions à étage et à condition que cet étage représente au moins les deux tiers de la surface du rez-de-chaussée.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les enduits doivent être d'aspect blancs ou couleur pierre. Certaines parties de la façade peuvent recevoir des bardages.
- Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis la voie doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.

Dans le cadre d'une architecture « contemporaine » :

- Les constructions se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions pourront s'inspirer des constructions modernes liées à la reconstruction d'après-guerre et très présentes dans le pays royannais.
- Volume et formes épurées à rechercher.
- Grandes parties de toitures en toiture terrasse.
- Façades comportant de grands pans de verre.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Les secteurs de zone UB2 et UB4 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle. Un soin particulier est demandé quant à la réalisation et au dessin de leurs finitions.

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectonique en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLOTURES SUR RUE	CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE
DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB	Les clôtures sur voie (publique ou privée) sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport à l'axe de la voie.	Les clôtures sur limite séparative sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport au terrain naturel avant remaniement. Sur les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition.
EN SECTEURS DE ZONE UB1 et UB3	Les clôtures sur voie sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, ce dispositif peut être accompagné ou non : - d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51) - d'un dispositif à claire-voie Les claires-voies, portes, portillons ou portails présenteront un aspect bois, ferronnerie traditionnelle ou métal peint.	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : - d'un mur enduit sur les 2 faces - d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51) - d'une clôture, grillagée ou d'un dispositif à claire-voie, posée ou non sur un muret de 0,20 m maximum, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51)
EN SECTEURS DE ZONE UB2 et UB4	<i>Se reporter aux règles du secteur « balnéaire » du site patrimonial remarquable (SPR)</i>	

Nonobstant les règles définies, les clôtures sur voie (public ou privée), pourront être réalisées avec une hauteur équivalente et un traitement cohérent avec les clôtures existantes avoisinantes

Pour les terrains situés à proximité immédiate d'un carrefour ou d'un accès, des modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Pour les terrains en pente, la hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Les secteurs de zone UB2 et UB4 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. Le règlement comporte une **Palette végétale recommandée** page 51.

6.1 Espace boisé classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

6.2.1 Fossés et cours d'eau

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 Les haies, arbres et alignements d'arbres à protéger

Les linéaires boisés, de haies et arbres repérés au plan de zonage sous la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Pour les haies, celles-ci doivent être accompagnées d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

Sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Conformément aux dispositions de l'article 2.3, les interruptions ponctuelles et exceptionnelles sont admises sous réserve d'être compensées selon les modalités suivantes :

- Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie supprimé.
- Un arbre est planté par arbre arraché.
- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. La fosse de plantation pour un arbre est de 2 m² au minimum.
- Pour les haies, les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive (voir **Palette végétale recommandée** page 51).

6.2.3 Les espaces verts à protéger

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** », les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	Surface du terrain inférieure ou égale à 150 m ²	Surface du terrain comprise entre 151 m ² et 500 m ²	Surface du terrain comprise entre 501 m ² et 1000 m ²	Surface du terrain supérieure à 1001 m ²
Secteur UB1	5% minimum de pleine terre	10% minimum de pleine terre	15% minimum de pleine terre	20% minimum de pleine terre
Secteur UB2		20% minimum de pleine terre	25% minimum de pleine terre	30% minimum de pleine terre
Secteur UB3		30% minimum de pleine terre	35% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre
Secteur UB4	20% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre	50% minimum de pleine terre	60% minimum de pleine terre

6.4 Aménagement paysager et plantations

Dans les secteurs UB2 et UB4, les espaces compris entre la voirie ou l'emprise publique et les constructions doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par tranche de 60 m².

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 100 m² d'espaces verts.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir **Palette végétale recommandée** page 53).

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une espèce susceptible de produire une valeur paysagère équivalente

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Les espaces affectés au stationnement doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense avec des matériaux drainants ou perméables. Pour ce faire :

- Soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit, moyen ou haut développement.
- Soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petits et moyens développements.

(voir **Palette végétale recommandée** page 51)

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local réservé au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc....) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les secteurs de zone UB2 et UB4 sont inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité liée à la topographie.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations et sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants.
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives.

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Le stationnement souterrain ou sous les constructions est à privilégier.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- **En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement**, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- **En cas changement de destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher**, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).
- **En cas de changement de destination (et de sous destination)** en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.
- Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone UB				
Obligations de création de place de stationnement				
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logement	1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher (SDP) et 1 place minimum par logement		
		Places visiteurs pour les opérations de 5 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot de 5 logements)	1 place	
	Hébergement	0,3 place par logement Arrondis à l'entier supérieur		
	Restauration	Aucune place n'est exigée		
Commerces et activités de service	Commerce de gros	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 2 places minimum Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.		
	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher (SDP) Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 60 m²		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier			
	Autres hébergement touristique			
	Cinéma	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile sur des emplacements aménagés.		
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.	Moins de 200 m² de SDP	Aucune place n'est exigée
	Entrepôt			
	Bureau	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	Au-delà de 200 m² de SDP	1 place par tranche de 50 m² de SDP
	Centre des congrès			

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessible depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

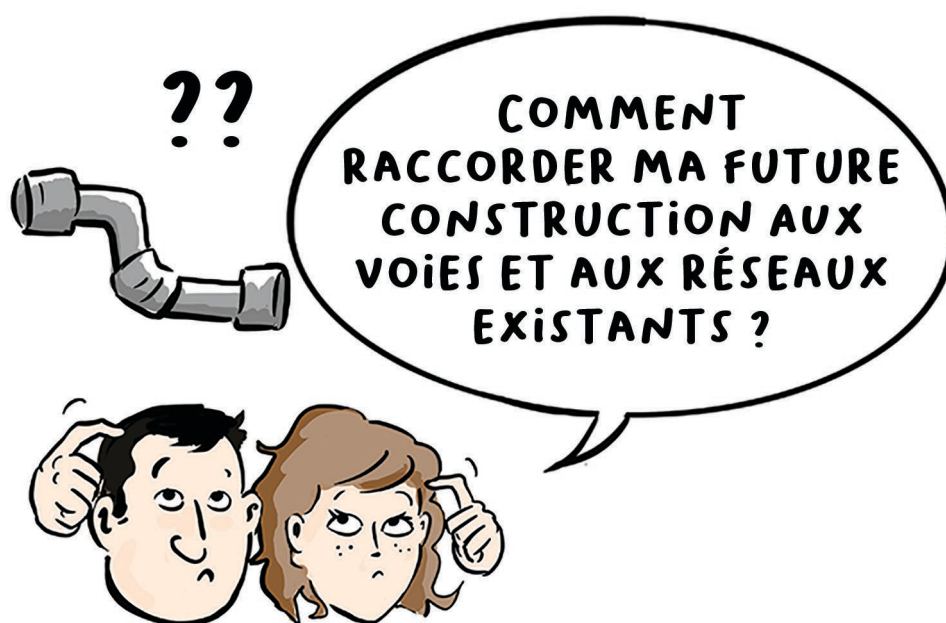
- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- 4% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface comprise entre à 100 m² et 5000 m².
- A partir de 3 logements, 3% de la surface de plancher des constructions destinées au logement, avec un minimum de 3 m².

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant deux logements, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers).

10.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers). Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

10.3 Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Sauf prescriptions particulières du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou pour les opérations d'ensemble, sur l'emprise de l'opération :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable, dès lors que la nature des sols le permet (recherche de l'horizon le plus perméable) selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...
- Toutefois, **pour les constructions inférieures à 50 m² ou dont la parcelle est inférieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné au maximum de la surface de pleine terre disponible, avec surverse possible au réseau de collecte des eaux pluviales ou vers la voie publique ;
- Toutefois, **pour les constructions supérieures à 50 m² et dont la parcelle est supérieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Volume mort ou infiltration obligatoire pour une pluie de retour 1 mois ;
 - Bassin de stockage dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Débit de fuite de 3 l/s/ha maximum ou de 1l/s pour les plus petits projets ;
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - Temps de vidange par débit de fuite supérieur à 3 heures pour une pluie de retour 1 an ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Les surfaces poreuses et/ou stockantes ainsi que les toitures stockantes ou végétalisées doivent être privilégiées, afin notamment de réduire au maximum les ouvrages de gestion sus-cités.

La mise en place d'un système de réutilisation des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un réseau d'éclairage des espaces collectifs doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement de la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, et si nécessaire, un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. *Nota : Les pergolas, car port, abris de jardins, ... font parties des annexes. Les piscines quant à elles ne sont pas considérées comme des annexes.*

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport :

Abri véhicule couvert, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une

construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous-destination :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

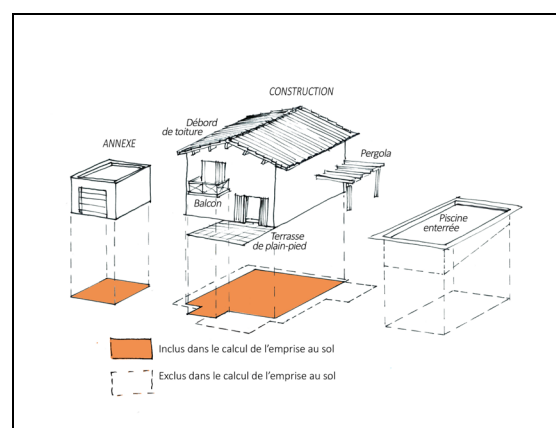
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes
- Les pergolas
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières.
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

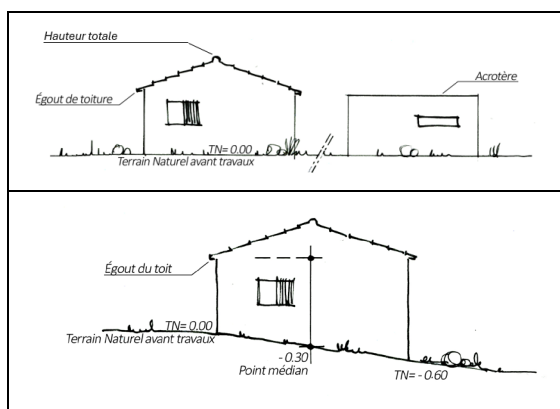
Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique sauf mention contraire.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature.
- Les débords de toiture.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une

opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Piscine :

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès traités en revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, ...) peuvent être considérés comme de la pleine terre.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise

de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacune des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 - 175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 - 16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 - 16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 - 16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 - 175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 - 16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 - 16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 - 16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 - 175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 - 16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 - 175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohême	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 - 16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 - 16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 - 175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 - 16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve...

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UC

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN

REGLEMENT | ZONE UC

Zone UC

- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré au sens de la loi littoral
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings situé en dehors de l'espace aggloméré au sens de la loi littoral



Extrait du plan de zonage – zone UC



Zone UC

- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré au sens de la loi littoral
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings situé en dehors de l'espace aggloméré au sens de la loi littoral



Extrait du plan de zonage – zone UC

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	7
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	8
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	8
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	10
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	11
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	16
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	18
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	23
Article 7 : Stationnement des véhicules	28
CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	34
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	34
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	36
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT	39
PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE	47

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2).

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Les zones agricoles dites **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

➤ Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les **emplacements réservés (ER)** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) et de logements locatifs sociaux.
- Les **secteurs affectés par des risques** (feu de forêt, érosion du littoral et submersion marine).
- Les **zones non aedificandi** zone libre de toutes constructions ou partie de constructions dans lesquelles sont interdites :
 - En zone non aedificandi A (autour du Lac) : Les nouvelles constructions, les aménagements en élévation (à l'exception des murs de soutènement).
 - En zone non aedificandi B (4 m de part et d'autre des rives du canal de Bernezac) : les nouvelles constructions, les aménagements en élévation, les clôtures, les plantations d'arbres.

➤ Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée et les « secteurs de taille de logements » qui localise les terrains qui doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement (voir Pièce 3-2-4).

➤ Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « **périmètre de mixité fonctionnelle** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-4).

➤ Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les **espaces boisés classés** (EBC) à protéger ou à créer.
- Les « **haies, arbres ou alignements d'arbres à protéger** », « **espaces verts protégés** » (EVP).
- Les « **éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

➤ Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).
- Les marges de recul s'imposant aux constructions par rapport à certaines infrastructures de transport.

➤ Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les zones d'archéologie préventives (voir Pièce 3-2-4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- ❖ **Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, (pièces n°5.1.4).
- ❖ **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**
- ❖ **Les terrains concernés par plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT »**, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièces n°5.1.3).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE UC

Caractère dominant de la zone UC

La zone UC regroupe le tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré au sens de la loi littoral, à l'ouest de la commune, le long de l'avenue de la Grande Côte et au nord de la RD25 au lieu-dit Le Gois.

La zone comporte un secteur de zone :

- Le **secteur UCt** correspond à la partie des terrains artificialisée situés dans les campings et en dehors de la bande des 100 mètres. Pour l'autre partie des campings se référer au règlement de la zone N – secteur Nt).

Vocation générale de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine permettant une évolution limitée des constructions.

La zone UC est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS



Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites :

- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Au sein de la bande des 100 m, comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique annexe du rapport de présentation, les changements de destinations et les extensions des constructions existantes (en surface et en volume).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **plan de prévention des risques naturels** (PPRn) « **EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT** » (pièces n°5.1.3).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans la zone UC, au sein de la bande des 100 m, comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique annexe du rapport de présentation, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées.

Dans la zone UC, au-delà de la bande des 100 m, comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique annexe du rapport de présentation, seules sont autorisées les aménagements, annexes accolées à la construction, extensions des constructions. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur de zone UCt, seules sont autorisées :

- les aménagements,
- les extensions en continuité avec l'urbanisation existante,

des constructions liées aux terrains de camping ou de stationnement de caravanes, parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les équipements répondant aux besoins des usagers du secteur.

Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** », sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. A titre exceptionnel et sous réserve d'être compensé, des interruptions ponctuelles, sont admises uniquement pour la création d'un accès ou d'une voie.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **espaces boisés classés à protéger ou à créer** », « **espaces verts à protéger** », « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » et « **haies, arbres et alignement d'arbres à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.



CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES



Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

La définition des principaux termes et modalités de calcul est présente dans le lexique, en fin de document (à partir de la page 37)

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

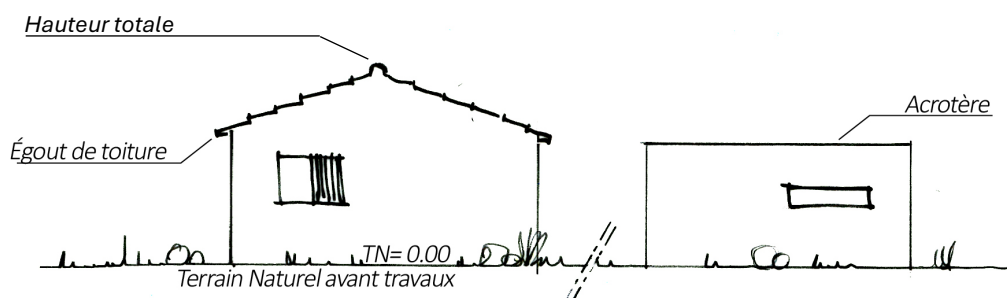
- ❖ **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.
- ❖ **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- ❖ Les règles d'**implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- ❖ Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- ❖ **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- ❖ **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



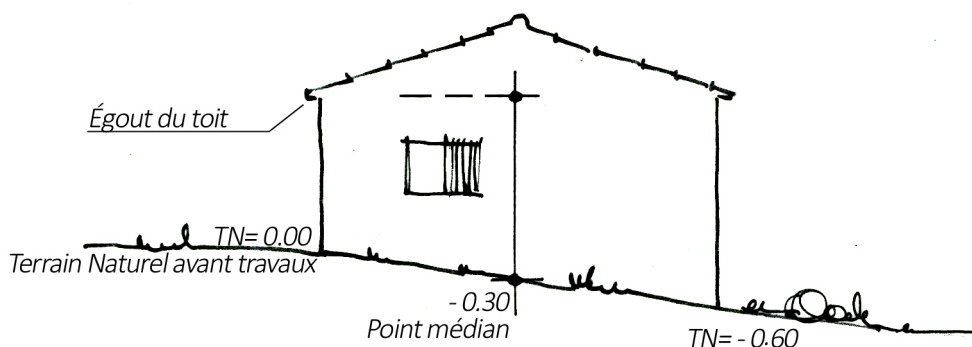
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

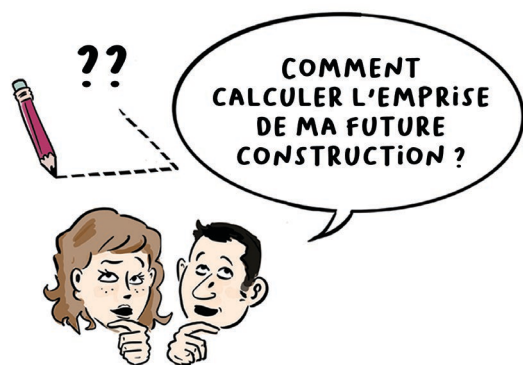


Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

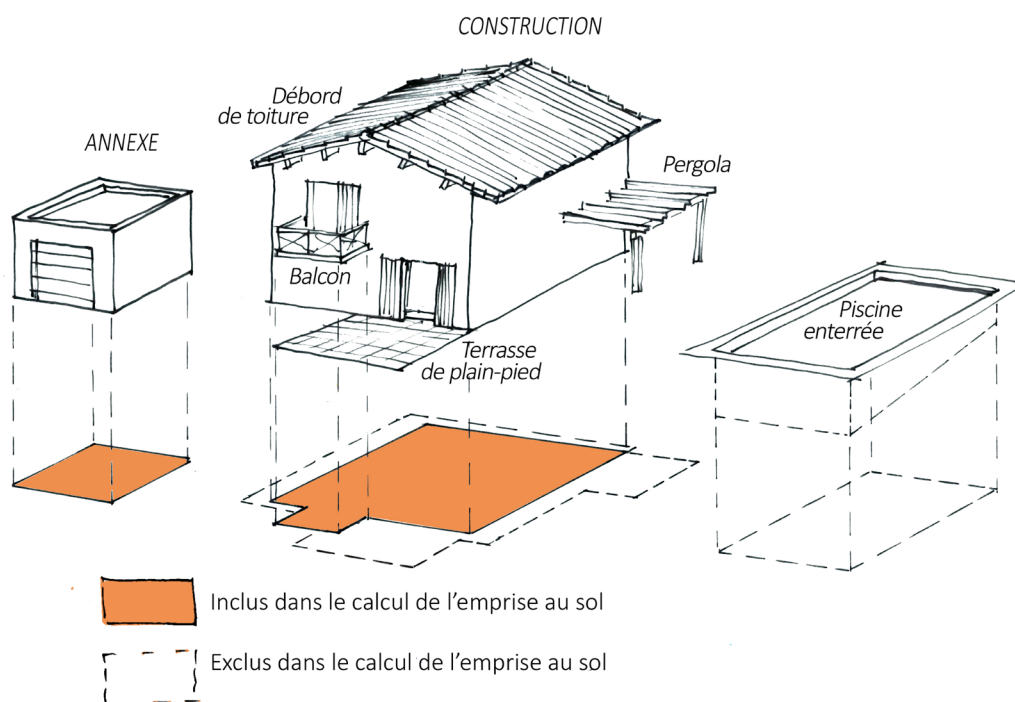
Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes.
- Les pergolas.

- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

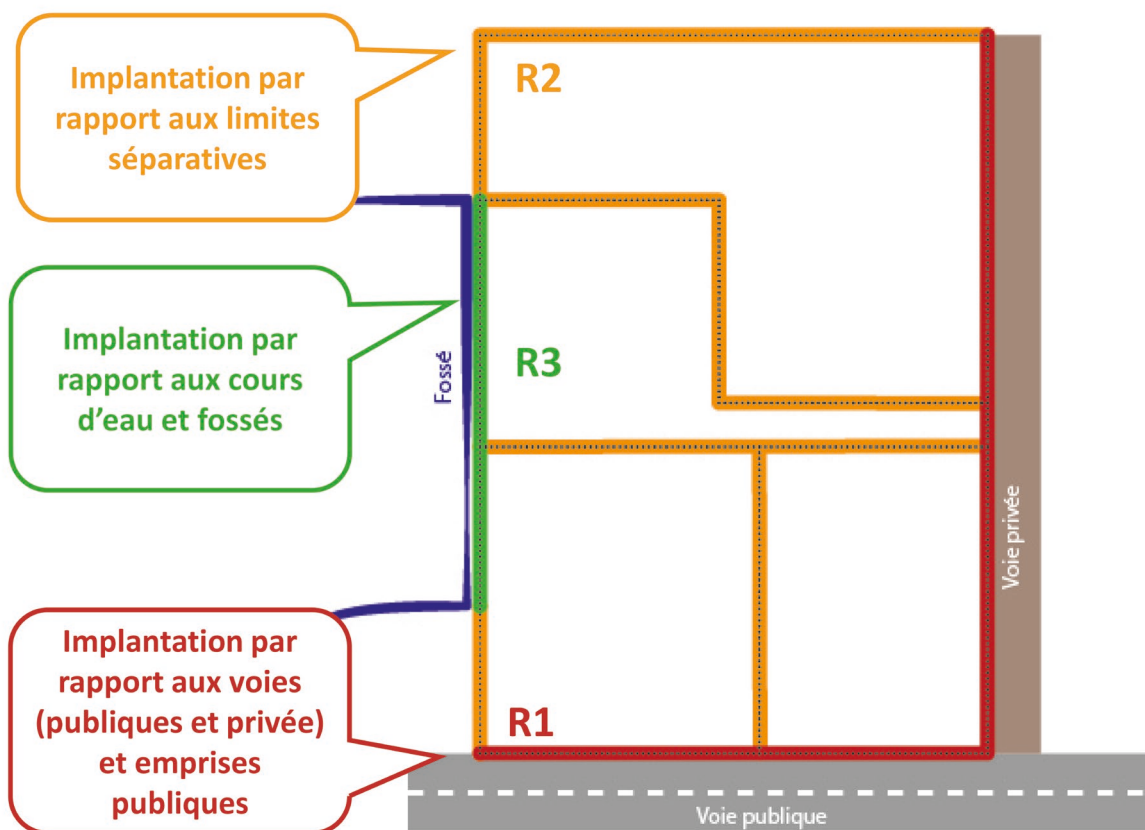
Les terrasses de plain-pied.
Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



Les règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.39</i>	Dispositions applicables à la zone UC (hors secteur UCt)
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Se reporter à l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les habitations existantes
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à : - 10m par rapport à l'alignement de l'avenue de la Grande Côte - 5m pour les autres voies L'espace laissé libre entre la construction et la voie doit être aménagé par un traitement végétal Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, les extensions et aménagements peuvent s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres. Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.39</i>	Dispositions applicables au secteur UCt
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Se reporter à l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées les extensions
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 8 m (hauteur totale de la construction). Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m. ou R1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m. L'espace laissé libre entre la construction et la voie doit être aménagé par un traitement végétal Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, les extensions et aménagements peuvent s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres. Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "éléments bâtis à protéger" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - Les bâtiments principaux identifiés.
 - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments.
 - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, puits, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...).
 - Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine.
 - Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant.
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect de la construction.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.3.1 Dispositions applicables à tous les projets

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.

Pour toutes les façades des constructions

Sont proscrits :

- Tous les matériaux de caractère précaire.
- Les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Les enduits et couleurs en dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...).
- Tout panachage de style sur une même construction.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les façades visibles depuis les voies

Sont proscrits, sauf en cas de mise en place de dispositifs permettant de masquer, depuis les voies, ces éléments :

- Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue (coffrets extérieurs qui réduisent la hauteur des menuiseries).
- Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).

Toiture des bâtiments

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les toitures à pente unique dites « culs levés » sont interdites en limite séparative à l'exception des projets de construction s'adossant à une construction voisine existante sans en dépasser la hauteur.

Les matières réfléchissant la lumière (coefficient Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade et alignements sur les ouvertures.

5.3.2 Dispositions applicables aux constructions existantes

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Les modifications en façade ne doivent pas altérer la composition architecturale.

Les menuiseries doivent s'adapter parfaitement à la forme de la baie.

La rénovation ou l'extension des toitures des constructions existantes doivent être réalisées dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour la pente.

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Soit le projet s'inscrit dans un style architectural contemporain : dans ce cas, le projet doit démontrer une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Soit le projet développe une écriture architecturale d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble.



Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de type « balnéaire » ou « traditionnelle charentaise » :

- Les éléments de décor nouveaux sont traités avec simplicité et doivent s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
- Les toitures des projets sont d'aspect similaire à la toiture existante ou aux toitures environnantes (matériaux, formes, sens de faîtage).

5.3.3 Dispositions applicables pour les nouvelles constructions

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Tout projet devra clairement affirmer un style architectural et soigner son intégration dans le site.

Ils pourront s'inspirer d'une architecture d'accompagnement présente sur la commune :

- « Architecture balnéaire »
- « Architecture traditionnelle charentaise »
- « Architecture contemporaine »

Dans l'hypothèse d'un projet portant sur plusieurs parcelles, les façades doivent exprimer un rythme par des éléments de composition architecturale et/ou de volumétrie rappelant la trame parcellaire d'origine et permettant de rompre la linéarité du plan de la façade.

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés.

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures sont au maximum de 35%. La couverture des toitures est réalisée en tuiles canal en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum) dites aussi tuiles creuses ou tige de botte. Les rives seront scellées à la saintongeaise.

Dans le cadre d'une architecture « balnéaire » :

- Les volumes sont complexes et les effets de tour sont autorisés.
- Les fenêtres et portes-fenêtres, visibles depuis la voie, doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.
- Les toitures doivent être en tuiles plates losangées ou tuiles mécaniques de Marseille, ou creuses ou en ardoises.
- Les toitures doivent être débordantes (35 cm minimum) avec planches de rive et pannes apparentes.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les mélanges aspect pierres, briques et enduits, peuvent être soulignés par d'autres couleurs plus vives et/ou bardage aspect bois peint.
- Les ouvertures peuvent comporter des encadrements de teinte claire, en surépaisseur (2 cm) d'une largeur moyenne de 10 à 20 cm.

Dans le cadre d'une architecture « traditionnelle charentaise » :

- Les volumes sont simples.
- Les toitures doivent être en tuiles creuses tiges de bottes ou type tuiles mécaniques romane-canal. Les rives seront scellées de façon traditionnelle.
- Les toitures à quatre pans sont interdites sauf pour les constructions à étage et à condition que cet étage représente au moins les deux tiers de la surface du rez-de-chaussée.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les enduits doivent être d'aspect blancs ou couleur pierre. Certaines parties de la façade peuvent recevoir des bardages.
- Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis la voie doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.

Dans le cadre d'une architecture « contemporaine » :

- Les constructions se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions pourront s'inspirer des constructions modernes liées à la reconstruction d'après-guerre et très présentes dans le pays royannais.
- Volume et formes épurées à rechercher.
- Grandes parties de toitures en toiture terrasse.
- Façades comportant de grands pans de verre.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle. Un soin particulier est demandé quant à la réalisation et au dessin de leurs finitions.

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectonique en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLOTURES SUR RUE	CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES
DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC	Les clôtures sur voie (publique ou privée) sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport à l'axe de la voie. Les clôtures sur voie sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, ce dispositif peut être accompagné ou non : ▪ d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 45) ▪ d'un dispositif à claire-voie Les claires-voies, portes, portillons ou portails présenteront un aspect bois, ferronnerie traditionnelle ou métal peint.	Les clôtures sur limite séparative sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport au terrain naturel avant remaniement. Sur les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : ▪ d'un mur enduit sur les 2 faces ▪ d'une haie vive, d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 45) ▪ d'une clôture grillagée ou dispositif à claire-voie, posée ou non sur un muret de 0,20 m maximum, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 45)
POUR LA PARTIE DE LA ZONE UC incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)	Se reporter aux règles du secteur « balnéaire » du site patrimonial remarquable (SPR)	

Nonobstant les règles définies, les clôtures sur voie (public ou privée), pourront être réalisées avec une hauteur équivalente et un traitement cohérent avec les clôtures existantes avoisinantes

Pour les terrains situés à proximité immédiate d'un carrefour ou d'un accès, des modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Pour les terrains en pente, la hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. Le règlement comporte une **Palette végétale recommandée** page 45.

6.1 Espace boisé classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

6.2.1 Fossés et cours d'eau

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 Les haies, arbres et alignements d'arbres à protéger

Les linéaires boisés, de haies et arbres repérés au plan de zonage sous la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Pour les haies, celles-ci doivent être accompagnées d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

Sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Conformément aux dispositions de l'article 2.4, les interruptions ponctuelles et exceptionnelles sont admises sous réserve d'être compensées selon les modalités suivantes :

- Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie supprimé.
- Un arbre est planté par arbre arraché.
- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. La fosse de plantation pour un arbre est de 2 m² au minimum.
- Pour les haies, les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive (voir **Palette végétale recommandée** page 45).

6.2.3 Les espaces verts à protéger

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** », les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de l'affectation de la construction.

	Surface du terrain inférieure ou égale à 150 m ²	Surface du terrain comprise entre 151 m ² et 500 m ²	Surface du terrain comprise entre 501 m ² et 1000 m ²	Surface du terrain supérieure à 1001 m ²
DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC	20% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre	50% minimum de pleine terre	60% minimum de pleine terre

6.4 Aménagement paysager et plantations

Dans les secteurs couverts par le site patrimonial remarquable (SPR), les espaces compris entre la voirie ou l'emprise publique et les constructions doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par tranche de 60 m².

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 100 m² d'espace vert.

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir **Palette végétale recommandée** page 45).

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une espèce susceptible de produire une valeur paysagère équivalente

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Les espaces affectés au stationnement doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense avec des matériaux drainants ou perméables. Pour ce faire :

- Soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit, moyen ou haut développement.
- Soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petits et moyens développements.

(voir **Palette végétale recommandée** page 45)

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité liée à la topographie.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations et sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.4 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.4 et suivants.
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- **En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement**, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- **En cas changement de destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher**, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).
- **En cas de changement de destination (et de sous destination)** en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.
- Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.4 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone UC				
Obligations de création de place de stationnement				
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logement	1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher (SDP) et 1 place minimum par logement		
		Places visiteurs pour les opérations de 5 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot de 5 logements)	1 place	
	Hébergement	0,3 place par logement Arrondis à l'entier supérieur		
Commerces et activités de service	Restauration	Aucune place n'est exigée		
	Commerce de gros	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 2 places minimum Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.		
	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher (SDP) : Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 60 m²		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier			
	Autres hébergement touristique			
	Cinéma	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile sur des emplacements aménagés.		
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.3		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.	Moins de 200 m² de SDP	Aucune place n'est exigée
	Entrepôt			
	Bureau	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	Au-delà de 200 m² de SDP	1 place par tranche de 50 m² de SDP
	Centre des congrès			

7.5 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessible depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- 4% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface comprise entre à 100 m² et 5000 m².
- A partir de 3 logements, 3% de la surface de plancher des constructions destinées au logement, avec un minimum de 3 m².

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant deux logements, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers).

10.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers). Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

10.3 Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Sauf prescriptions particulières du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou pour les opérations d'ensemble, sur l'emprise de l'opération :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable, dès lors que la nature des sols le permet (recherche de l'horizon le plus perméable) selon les prescriptions minimales suivantes :

- Ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
- Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
- La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...
- Toutefois, **pour les constructions inférieures à 50 m² ou dont la parcelle est inférieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné au maximum de la surface de pleine terre disponible, avec surverse possible au réseau de collecte des eaux pluviales ou vers la voie publique ;
- Toutefois, **pour les constructions supérieures à 50 m² et dont la parcelle est supérieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Volume mort ou infiltration obligatoire pour une pluie de retour 1 mois ;
 - Bassin de stockage dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Débit de fuite de 3 l/s/ha maximum ou de 1l/s pour les plus petits projets ;
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - Temps de vidange par débit de fuite supérieur à 3 heures pour une pluie de retour 1 an ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Les surfaces poreuses et/ou stockantes ainsi que les toitures stockantes ou végétalisées doivent être privilégiées, afin notamment de réduire au maximum les ouvrages de gestion sus-cités.

La mise en place d'un système de réutilisation des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement de la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, et si nécessaire, un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. *Nota : Les pergolas, car port, abris de jardins, ... font parties des annexes. Les piscines quant à elles ne sont pas considérées comme des annexes.*

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport :

Abri véhicule couvert, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une

construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous-destination :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

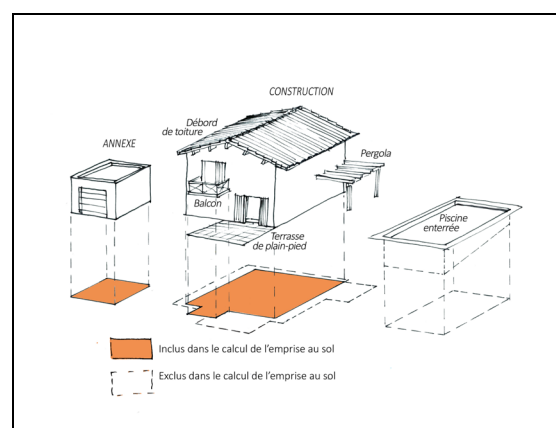
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes
- Les pergolas
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières.
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

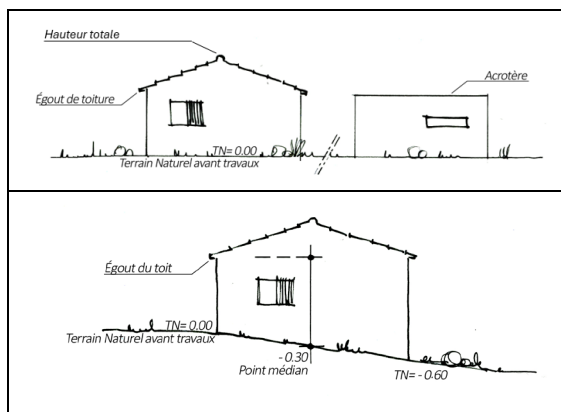
Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique sauf mention contraire.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature.
- Les débords de toiture.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une

opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Piscine :

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès traités en revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, ...) peuvent être considérés comme de la pleine terre.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise

de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacune des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile..

PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 - 175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 - 16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 - 16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 - 16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 - 175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 - 16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 - 16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 - 16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 - 175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 - 16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 - 175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohême	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 - 16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 - 16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 - 175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 - 16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve ...

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE US

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

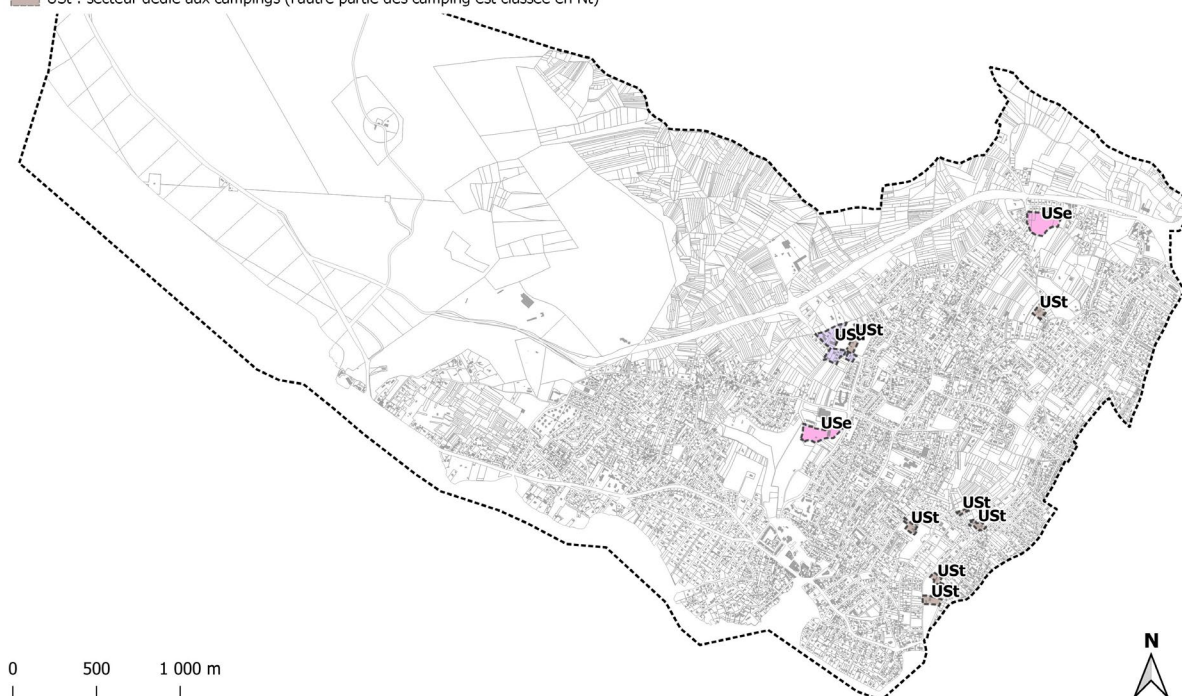
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN

REGLEMENT | ZONE US

Zone US

- USa : secteur dédié aux activités économiques diversifiées
- USe : secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics
- USt : secteur dédié aux campings (l'autre partie des camping est classée en Nt)



Extrait du plan de zonage – zone US



Extrait du plan de zonage – zone US

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	5
CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	8
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	9
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	9
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	11
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	12
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	17
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	20
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	23
Article 7 : Stationnement des véhicules	27
CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	32
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	33
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	33
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	35
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT	39
PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE	47

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2).

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Les zones agricoles dites **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

➤ Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les **emplacements réservés (ER)** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) et de logements locatifs sociaux.
- Les **secteurs affectés par des risques** (feu de forêt, érosion du littoral et submersion marine).
- Les **zones non aedificandi** zone libre de toutes constructions ou partie de constructions dans lesquelles sont interdites :
 - En zone non aedificandi A (autour du Lac) : Les nouvelles constructions, les aménagements en élévation (à l'exception des murs de soutènement).
 - En zone non aedificandi B (4 m de part et d'autre des rives du canal de Bernezac) : les nouvelles constructions, les aménagements en élévation, les clôtures, les plantations d'arbres.

➤ Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée et les « secteurs de taille de logements » qui localise les terrains qui doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixé par le règlement (voir Pièce 3-2-4).

➤ Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « **périmètre de mixité fonctionnelle** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-4).

➤ Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les **espaces boisés classés** (EBC) à protéger ou à créer.
- Les « **haies, arbres ou alignements d'arbres à protéger** », « **espaces verts protégés** » (EVP).
- Les « **éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

➤ Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).

➤ Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les zones d'archéologie préventives (voir Pièce 3-2-4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

En application des articles L 451-1 et suivants, R451-1 et suivants du Code de l'urbanisme, **sur l'ensemble du territoire communal (délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010)**, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, **le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.**

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- ❖ **Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, (pièces n°5.1.4).
- ❖ **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**
- ❖ **Les terrains concernés par plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT »**, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièces n°5.1.3).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE US

Caractère dominant de la zone US

La zone US correspond aux tissus bâtis occupés par des activités économiques, les campings et les équipements publics de la commune. La zone se compose de trois secteurs :

- Le **secteur USa** correspond au secteur destiné à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées.
- Le **secteur USE** correspond au secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics.
- Le **secteur USt** correspond à une partie des terrains situés dans les campings et destinés à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux campings (pour l'autre partie des campings se référer au règlement de la zone N – secteur Nt).

Vocation générale de la zone US

La zone US est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées, les campings et les équipements publics admises dans la zone.

La zone US est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS



Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- Dans la zone non aedificandi (B) sont interdits :
 - Les nouvelles constructions.
 - Les aménagements en élévation, à l'exception des murs de soutènement.
 - Les clôtures.
 - Les plantations d'arbres.
- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **plan de prévention des risques naturels** (PPRn) « **EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT** » (pièces n°5.1.3).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont admis dans l'ensemble de la zone US :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les opérations prévues en emplacements réservés.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- L'aménagement et la réfection des habitations existantes régulièrement édifiée

Sont admis dans le secteur USa :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux entrepôts, à condition d'être liée à une activité existante et de ne pas créer de nuisances sonores ou de nuisances de trafic pour le voisinage.
- Au sein des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de mixité fonctionnelle** », les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros sont autorisés. (Voir « Article 3.1 : Prescriptions applicables aux commerces »).

Sont admis dans le secteur USt :

- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les équipements répondant aux besoins des usagers du secteur.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** » (EVP, les occupations et utilisations du sol doivent préserver **le caractère végétal et aéré du terrain concerné**. Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes qui compromettent ce caractère pourront être interdites.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** », sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. A titre exceptionnel et sous réserve d'être compensé, des interruptions ponctuelles, sont admises uniquement pour la création d'un accès ou d'une voie.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **espaces boisés classés à protéger ou à créer** », « **espaces verts à protéger** », « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » et « **haies, arbres et alignement d'arbres à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Prescriptions applicables aux commerces

En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **périmètre de mixité fonctionnelle** », sont autorisés uniquement la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, destinées à l'artisanat et aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES



Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

La définition des principaux termes et modalités de calcul est présente dans le lexique, en fin de document (à partir de la page 37)

Une partie du secteur USE est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

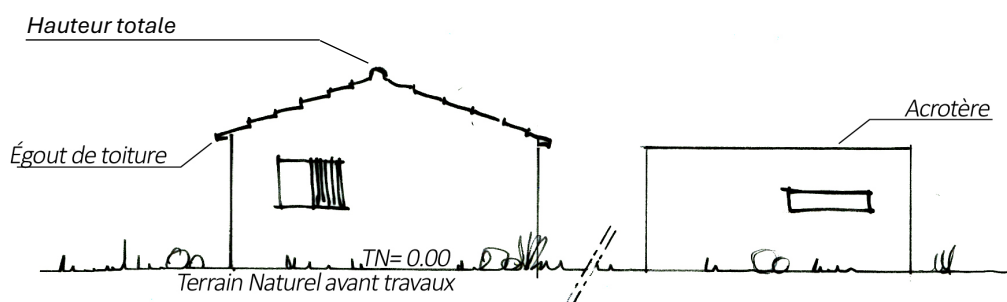
- ❖ **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.
- ❖ **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- ❖ Les règles d'**implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- ❖ Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- ❖ **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- ❖ **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



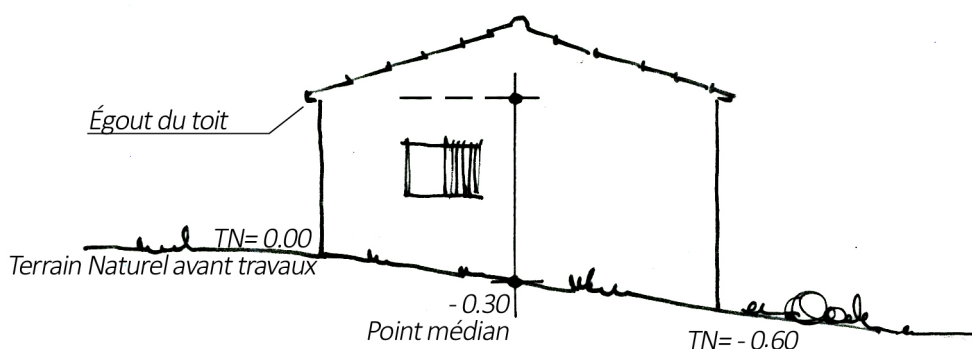
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

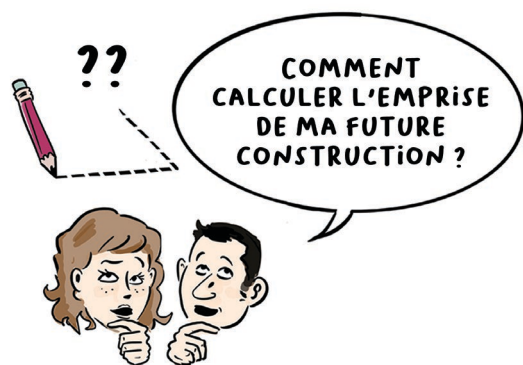


Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



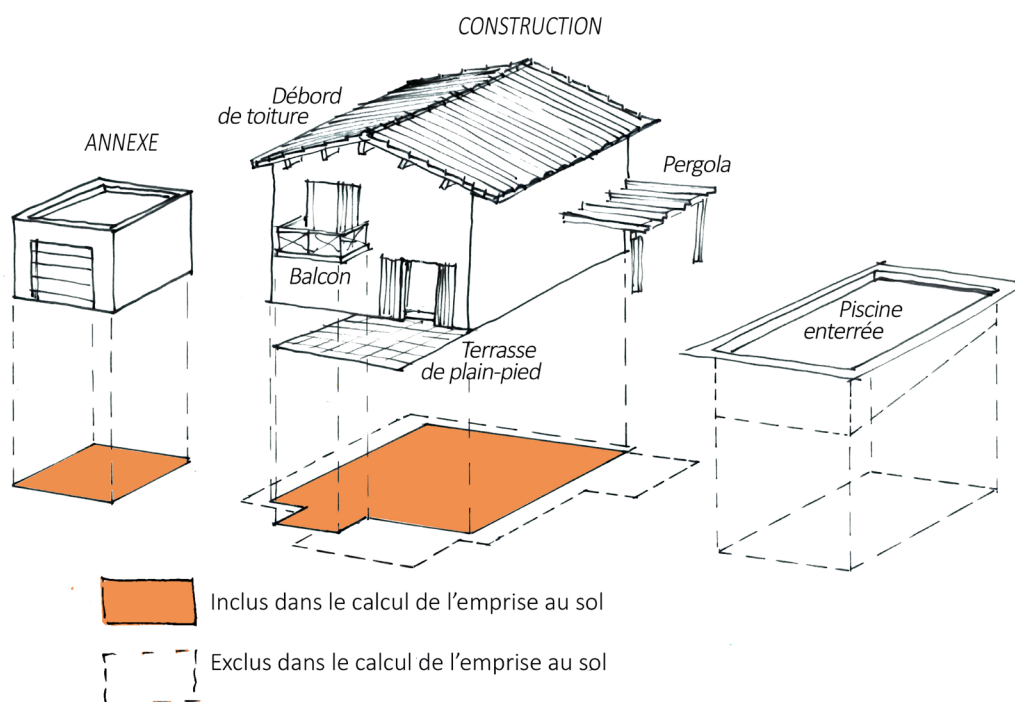
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes.
- Les pergolas.

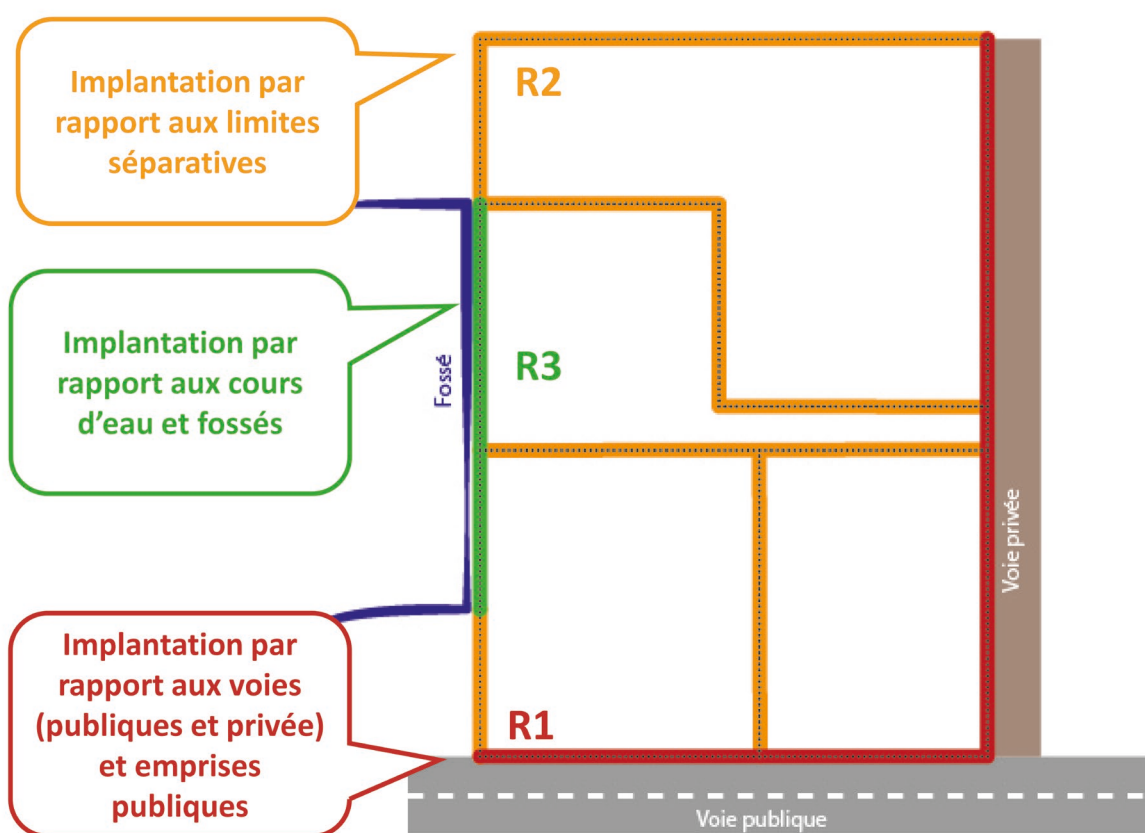
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
 - Les terrasses de plain-pied.
- Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



Les règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur USa

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.37</i>	Dispositions applicables au secteur USa
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Non réglementé
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 8 m (hauteur totale de la construction) Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m. ou R1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 5 m lorsque la limite séparative constitue une limite de zone.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions applicables au secteur USe

Une partie du secteur USe est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.37</i>	Dispositions applicables au secteur USe
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Non réglementé
Hauteur maximale des constructions (H)	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement). ou R1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4m (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.3 Dispositions applicables au secteur USt

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.37</i>	Dispositions applicables au secteur USt
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Non réglementé
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 8 m (hauteur totale de la construction). Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m. ou R1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4m (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Une partie du secteur USE est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "éléments bâtis à protéger" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - Les bâtiments principaux identifiés.
 - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments.
 - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, puits, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...).
 - Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine.
 - Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant.
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect de la construction.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Une partie du secteur USE est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

5.3.1 Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage, soit d'aspect brique.

Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf en cas de mise en place de dispositifs permettant de masquer ces éléments

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

La façade des constructions orientée vers la voie de desserte, doit comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade. Cette façade orientée vers la voie de desserte doit comporter des ouvertures. Les murs aveugles ne peuvent excéder 60% du linéaire de la façade bâtie, calculés sur une hauteur de 3 m mesurés par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée.

Les enseignes être intégrées dans la volumétrie du bâtiment.

5.3.2 Couleurs / polychromie

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

5.3.3 Toitures des constructions

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les toitures à pente unique dites « culs levés » sont interdites en limite séparative à l'exception des projets de construction s'adossant à une construction voisine existante sans en dépasser la hauteur.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Une partie du secteur USe est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé pourra être exigée pour les clôtures. Il sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 m du bord de la chaussée transversale existante ou projetée. Le long des voies et emprises publiques la hauteur de la partie des clôtures réalisée en mur plein, à l'exception des portails et de leurs supports, ne devra pas excéder 1 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce mur sera surmonté, ou non, d'un dispositif à claire voie. L'ensemble sera de préférence doublé d'une haie vive d'essence locale.

A l'alignement comme en limite séparative les murs de clôture enduits le seront sur les 2 faces. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics...).

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Une partie du secteur USe est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. Le règlement comporte une **Palette végétale recommandée** page 45.

6.1 Espace boisé classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

6.2.1 Fossés et cours d'eau

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 Les haies, arbres et alignements d'arbres à protéger

Les linéaires boisés, de haies et arbres repérés au plan de zonage sous la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Pour les haies, celles-ci doivent être accompagnées d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

Sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Conformément aux dispositions de l'article 2.4, les interruptions ponctuelles et exceptionnelles sont admises sous réserve d'être compensées selon les modalités suivantes :

- Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie supprimé.
- Un arbre est planté par arbre arraché.
- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. La fosse de plantation pour un arbre est de 2 m² au minimum.
- Pour les haies, les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive (voir **Palette végétale recommandée** page 45).

6.2.3 Les espaces verts à protéger

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** », les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature :

Secteurs	Part de pleine terre
USa	20%
USe	Sans objet
USt	50%

6.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces compris entre la voirie ou l'emprise publique et les constructions doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par tranche de 60 m².

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), **les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées** de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir **Palette végétale recommandée** page 45).

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une espèce susceptible de produire une valeur paysagère équivalente

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Les espaces affectés au stationnement doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir **Palette végétale recommandée** page 45).

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques, persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Une partie du secteur USe est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité liée à la topographie.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations et sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants.
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives.

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- **En cas de changement de destination (et de sous destination)** en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.
- Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone US Obligations de création de place de stationnement		
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum par logement
Habitation	<i>Logement</i>	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher (SDP) et 1 place minimum par logement
Commerces et activités de service	<i>Commerce de gros</i>	1 place par tranche de 50 m ² Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.
	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher (SDP)
	<i>Hébergement hôtelier</i>	1 aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.
	<i>Autres hébergement touristique</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir article 7.4</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher (SDP) Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.
	<i>Entrepôt</i>	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessible depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- 4% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface comprise entre à 100 m² et 5000 m².
- A partir de 3 logements, 3% de la surface de plancher des constructions destinées au logement, avec un minimum de 3 m².

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant deux logements la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers).

10.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers). Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

10.3 Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Sauf prescriptions particulières du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou pour les opérations d'ensemble, sur l'emprise de l'opération :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable, dès lors que la nature des sols le permet (recherche de l'horizon le plus perméable) selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...
- Toutefois, **pour les constructions inférieures à 50 m² ou dont la parcelle est inférieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné au maximum de la surface de pleine terre disponible, avec surverse possible au réseau de collecte des eaux pluviales ou vers la voie publique ;
- Toutefois, **pour les constructions supérieures à 50 m² et dont la parcelle est supérieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Volume mort ou infiltration obligatoire pour une pluie de retour 1 mois ;
 - Bassin de stockage dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Débit de fuite de 3 l/s/ha maximum ou de 1l/s pour les plus petits projets ;
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - Temps de vidange par débit de fuite supérieur à 3 heures pour une pluie de retour 1 an ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Les surfaces poreuses et/ou stockantes ainsi que les toitures stockantes ou végétalisées doivent être privilégiées, afin notamment de réduire au maximum les ouvrages de gestion sus-cités.

La mise en place d'un système de réutilisation des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.



10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement de la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, et si nécessaire, un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. *Nota : Les pergolas, car port, abris de jardins, ... font parties des annexes. Les piscines quant à elles ne sont pas considérer comme des annexes.*

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport :

Abri véhicule couvert, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une

construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous-destination :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

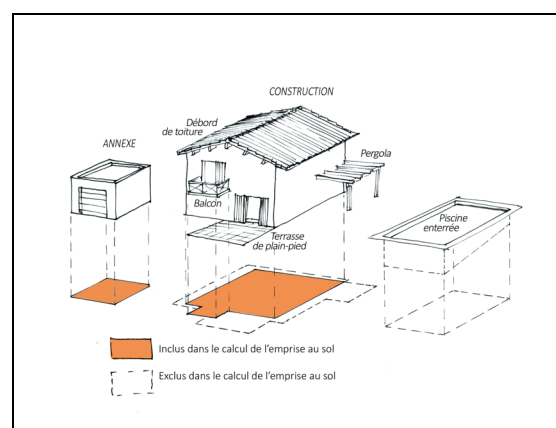
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes
- Les pergolas
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières.
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

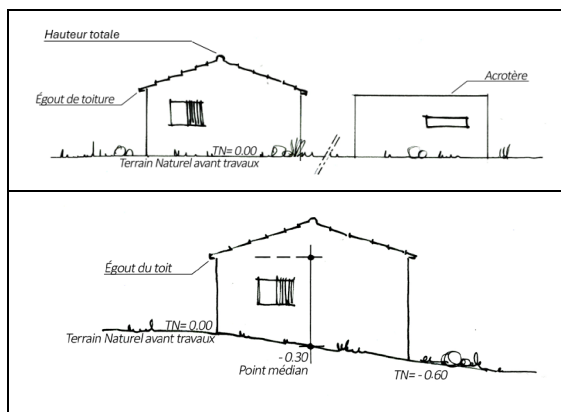
Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique sauf mention contraire.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature.
- Les débords de toiture.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une

opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Piscine :

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès traités en revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, ...) peuvent être considérés comme de la pleine terre.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise

de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacune des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 -175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 -16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 -16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 -16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 -175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 -16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 -16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 -16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 -175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 -16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 -175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohême	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 -16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 -16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 -175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 -16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve ...

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE AU

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN

REGLEMENT | ZONE AU



Extrait du plan de zonage – zone AU



Zones à urabniser

- AUr1 : secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Foyer Creusois)
- AUr2 : secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Sud)
- AUr3 : secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Nord)
- AUm : secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- AUm1 : secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle (chemin du Gourbaud)
- AUt : secteur à urbaniser à vocation de tourisme social

Extrait du plan de zonage – zone AU

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	7
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	8
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	9
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	11
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	13
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	18
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	28
Article 7 : Stationnement des véhicules	32
CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	38
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	38
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	40
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT	43
PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE	51

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2).

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Les zones agricoles dites **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

➤ Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les **emplacements réservés (ER)** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) et de logements locatifs sociaux.
- Les **secteurs affectés par des risques** (feu de forêt, érosion du littoral et submersion marine).
- Les **zones non aedificandi** zone libre de toutes constructions ou partie de constructions dans lesquelles sont interdites :
 - En zone non aedificandi A (autour du Lac) : Les nouvelles constructions, les aménagements en élévation (à l'exception des murs de soutènement).
 - En zone non aedificandi B (4 m de part et d'autre des rives du canal de Bernezac) : les nouvelles constructions, les aménagements en élévation, les clôtures, les plantations d'arbres.

➤ Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée et les « secteurs de taille de logements » qui localise les terrains qui doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement (voir Pièce 3-2-4).

- Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :
 - Le « **périmètre de mixité fonctionnelle** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-4).
- Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :
 - Les **espaces boisés classés** (EBC) à protéger ou à créer.
 - Les « **haies, arbres ou alignements d'arbres à protéger** », « **espaces verts protégés** » (EVP).
 - Les « **éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :
 - Les périmètres où des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).
- Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :
 - Les zones d'archéologie préventives (voir Pièce 3-2-4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- ❖ **Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, (pièces n°5.1.4).
- ❖ **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**
- ❖ **Les terrains concernés par plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORET »**, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièces n°5.1.3).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE AU

Caractère dominant de la zone AU

La zone AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation de la commune de Saint-Palais-sur-Mer. La zone AU se compose de cinq secteurs :

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (voir pièce n°4 du présent dossier).

- Le **secteur AUr1** couvre les secteurs de renouvellement urbain de la commune avec la partie Est des terrains du foyer creusois.
- Le **secteur AUr2** couvre les secteurs de renouvellement urbain de la commune de la partie sud du site Béthanie.
- Le **secteur AUr3** couvre les secteurs de renouvellement urbain de la commune de la partie nord du site Béthanie.
- Le **secteur AUm** couvre les secteurs non bâtis destinés à être urbanisés.
- Le **secteur AUm1** couvre le secteur non bâtis destinés à être urbanisés de Gourbaud.
- Le **secteur AUt** couvre le secteur de la commune à vocation touristique sur la partie Ouest des terrains du foyer creusois.

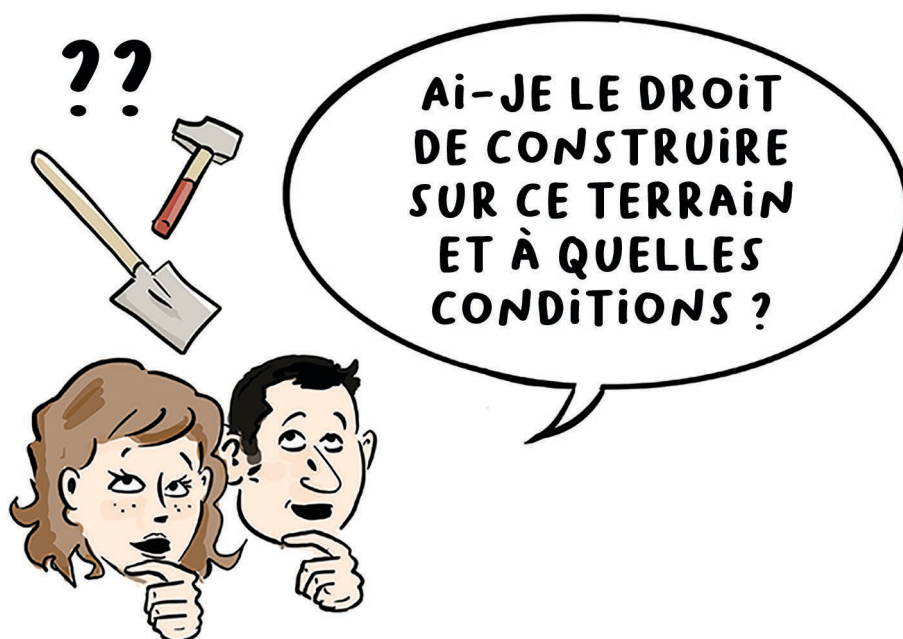
Vocation générale de la zone AU

La zone AU est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone AU est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS



Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **En secteurs AUr1, AUr2 et AUr3** : Les exploitations agricoles et forestières, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux commerces de gros, aux cinémas, à l'industrie et aux entrepôts.
- **En secteurs AUm et AUm1** : Les exploitations agricoles et forestières, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux commerces de gros, à la restauration, aux cinémas, à l'industrie, aux entrepôts et aux centres des congrès.
- **En secteur AUt** : Les exploitations agricoles et forestières, les commerces et activités de services à l'exception des autres hébergements touristiques, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de mixité fonctionnelle** », les nouvelles constructions destinées aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros sont interdits à l'exception de celles admises sous conditions. (Voir « Article 3.1 : Prescriptions applicables aux commerces »).
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non lié à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **espace boisé classé à protéger ou à créer** », « **élément de patrimoine bâti...** », « **espaces verts protégés** », « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions d'urbanisation

- L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opération d'ensemble, conformément au phasage et aux modalités de réalisation prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations au coup par coup pourront être autorisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
- En secteur de zone AUm1, l'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opération d'ensemble de 5 logements minimum.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de communication, de voirie et d'électricité.
- La défense incendie du projet doit être assurée.

2.2 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.3 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **plan de prévention des risques naturels** (PPRn) « **EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT** » (pièces n°5.1.3).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** » (EVP), les occupations et utilisations du sol doivent préserver **le caractère végétal et aéré du terrain concerné**. Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes qui compromettent ce caractère pourront être interdites.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** », sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. A titre exceptionnel et sous réserve d'être compensé, des interruptions ponctuelles, sont admises uniquement pour la création d'un accès ou d'une voie.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **espaces boisés classés à protéger ou à créer** », « **espaces verts à protéger** », « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » et « **haies, arbres et alignement d'arbres à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **servitude de mixité sociale** » (SMS), qui recouvre les secteurs AUr1, AUr2, AUr3 et AUm, **toute opération** sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra consacrer une part de logements sociaux.

En secteurs **AUr1 et AUr2**, la part de logements sociaux est de **30% minimum**.

En secteurs **AUm, AUm1 et AUr3**, la part de logements sociaux est de :

- **28% minimum** pour le secteur d'OAP « Sur la Rivière »;
- **30% minimum** pour le secteur d'OAP « Ganipote » et « Chemin du Gourbaud »;
- **45% minimum** pour le secteur d'OAP « Châtenet » ;
- **50% minimum** pour les secteurs d'OAP « Narcisses »
- **65% minimum** pour les secteurs d'OAP « Moulin de Vessac », « Bernezac », « Maine Bertrand Nord » et « Maine Bertrand Sud ».
- **80% minimum** pour les secteurs d'OAP « Béthanie » situé en secteur de zone AUr3.

Possibilité de rajouter un niveau supplémentaire en retrait dans le cadre de la réalisation de 50 % de logements sociaux.

Le pourcentage de logements sociaux s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur si le dixième est supérieur ou égal à 5 et arrondi à l'entier inférieur si le dixième est inférieur à 5.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...).

3.2 Prescriptions applicables aux commerces

En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **périmètre de mixité fonctionnelle** », sont autorisés uniquement la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, destinées à l'artisanat et aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros.

3.3 Secteur de diversité sociale

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **servitude de diversité sociale** » (SDS), le règlement impose une diversification du programme de construction (voir la liste des emplacements réservés en faveur de la diversité sociale, en légende des documents graphiques).

3.4 Secteur de taille de logement

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **secteur de taille de logement** », le règlement impose une part de 30% minimum de logements T4 et plus.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES



Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

La définition des principaux termes et modalités de calcul est présente dans le lexique, en fin de document (à partir de la page 43)

Les secteurs de zone AUr1, AUm et AUt sont inclus, en partie, dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

- ❖ **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.
- ❖ **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- ❖ Les règles d'**implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- ❖ Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- ❖ **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- ❖ **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

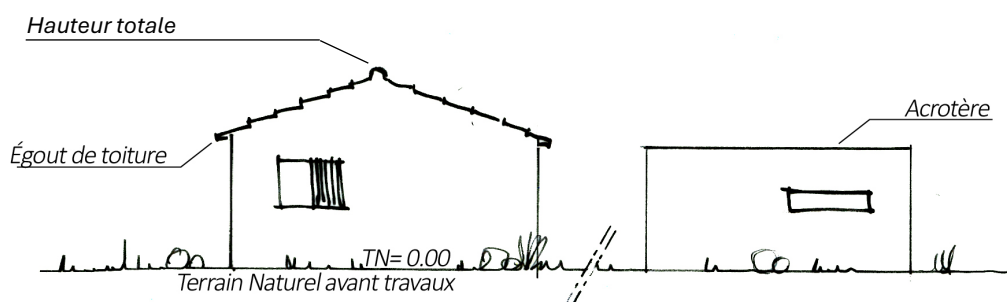
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain d'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



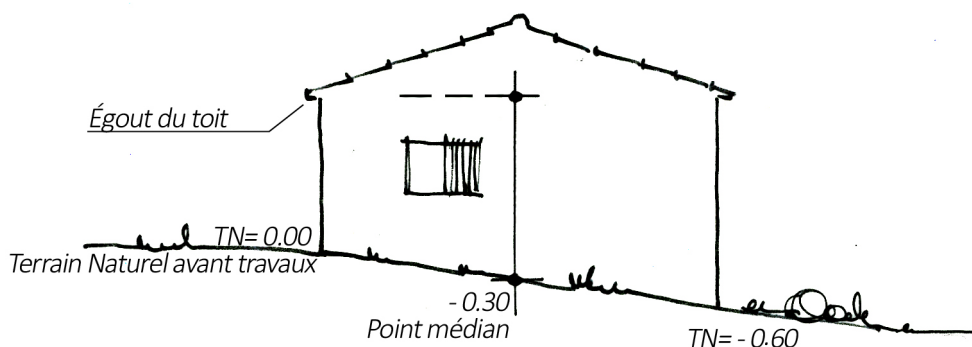
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

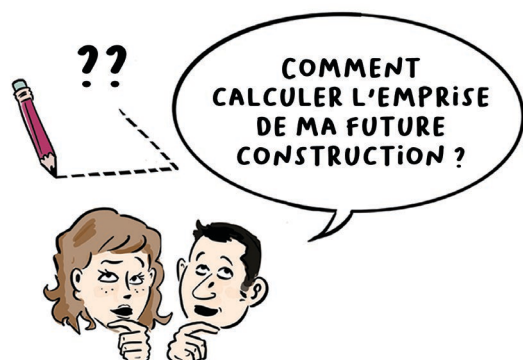


Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

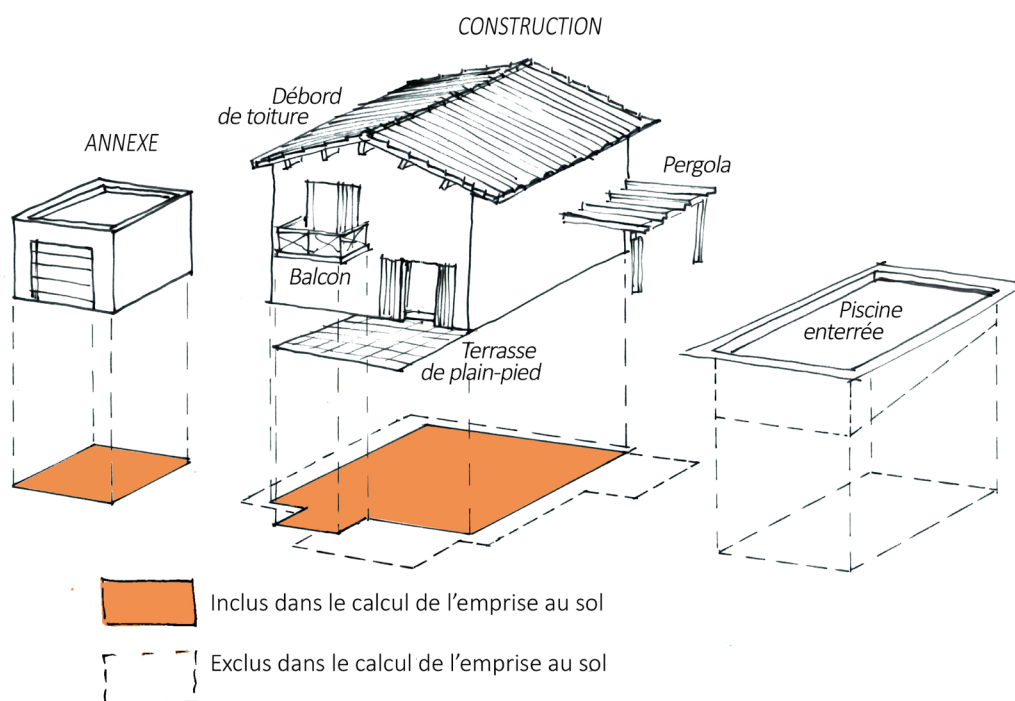
Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes.
- Les pergolas.

- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

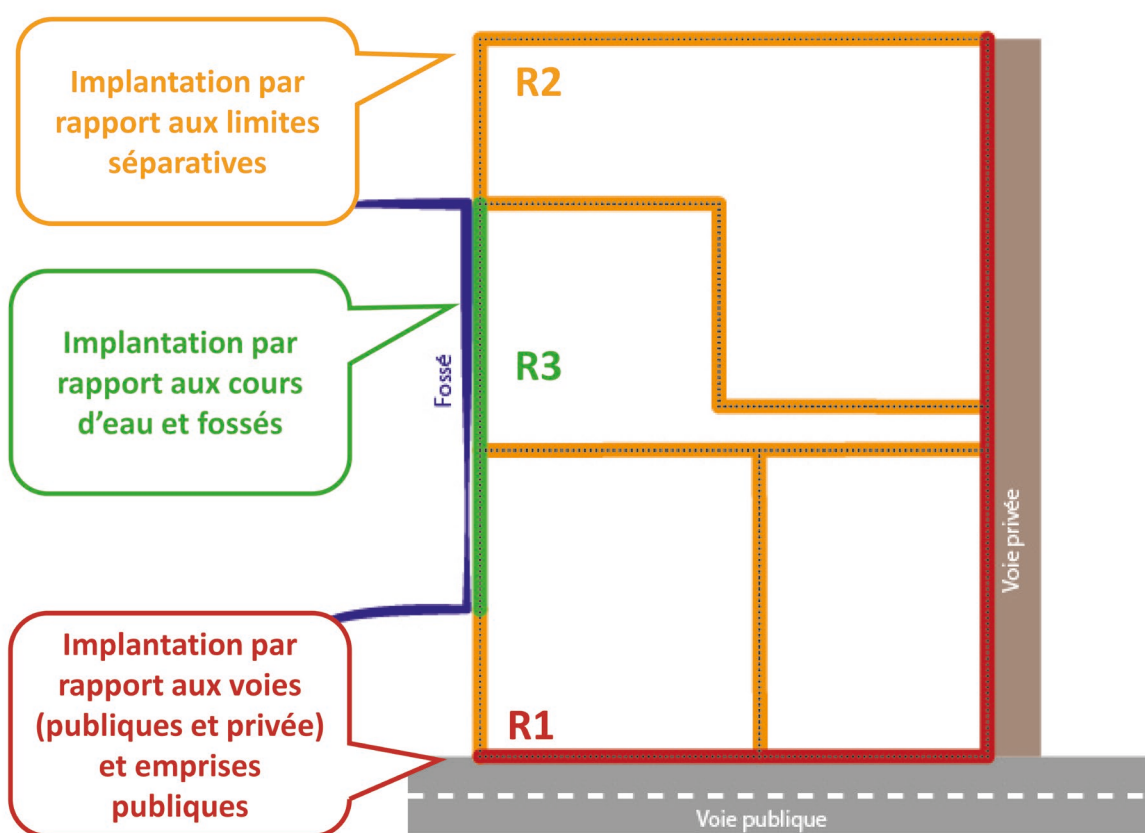
Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Schémas à titre indicatif, illustration sans valeur réglementaire.



Les règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur AUr1

Une partie du secteur de zone AUr1 est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur AUr1
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	25%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à H avec un minimum de 5m Dans la partie du secteur de zone AUr1 incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable : R1 au moins égal à 5 m , de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m². Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

4.2 Dispositions applicables aux secteurs AUr2 et AUr3

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables aux secteurs AUr2 et AUr3
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	25%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m si la hauteur des constructions est supérieure à 3,50 m à l'égout de toiture, Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout de toiture, l'implantation à l'alignement est autorisée Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

4.3 Dispositions applicables au secteur AUm

Une partie du secteur de zone AUm est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur AUm
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	35%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m si la hauteur des constructions est supérieure à 3,50 m à l'égout de toiture, Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout de toiture, l'implantation à l'alignement est autorisée Dans la partie du secteur de zone AUm incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable : R1 au moins égal à 5 m , de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m ² . Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) <u>ou R2 au moins égal à H/2</u> avec un minimum de 3 m Sont dispensées de règles d'implantation (R2) : - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante. - les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m ² . Pour les piscines enterrées non couvertes, R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

4.4 Dispositions applicables au secteur AUm1

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur AUm1
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	40%
Hauteur maximale des constructions (H)	La hauteur des constructions(H) est limitée à 8 m hors tout Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 10 m hors tout.).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 compris entre 0 et 5 m <u>ou</u> dans le cas d'implantation « sud », R1 maximum de 10 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à 3 m <u>ou</u> R2 égal à 0 - Pour les constructions qui s'adossent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine. - Si la longueur (de la ou) des constructions sur la limite séparative est inférieure à 12 m et à la condition que la hauteur maximale de la construction soit limitée à 4 mètres pour sa partie située à moins de 3 mètres de la limite Toutes constructions (hors piscines enterrées) non jointives sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres. Les piscines enterrées seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

4.5 Dispositions applicables au secteur AUt

Une partie du secteur de zone AUt est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43</i>	Dispositions applicables au secteur AUt
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	25%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à H avec un minimum de 5m Dans la partie du secteur de zone AUt incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable : R1 au moins égal à 5 m , de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m ² . Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H Pour les piscines enterrées non couvertes, R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Une partie des secteurs de zone AUr1, AUm et AUt sont incluses, dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "éléments bâtis à protéger" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - Les bâtiments principaux identifiés.
 - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments.
 - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, puits, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...).
 - Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine.
 - Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant.
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect de la construction.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Une partie des secteurs de zone AUR1, AUm et AUt sont incluses, dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

5.3.1 Dispositions applicables à tous les projets

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.

Pour toutes les façades des constructions

Sont proscrits :

- Tous les matériaux de caractère précaire.
- Les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Les enduits et couleurs en dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...).
- Tout panachage de style sur une même construction.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les façades visibles depuis les voies

Sont proscrits, sauf en cas de mise en place de dispositifs permettant de masquer, depuis les voies, ces éléments :

- Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue (coffrets extérieurs qui réduisent la hauteur des menuiseries).
- Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).

Toiture des bâtiments

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les toitures à pente unique dites « culs levés » sont interdites en limite séparative à l'exception des projets de construction s'adossant à une construction voisine existante sans en dépasser la hauteur.

Les matières réfléchissant la lumière (coefficient Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade et alignements sur les ouvertures.

5.3.2 Dispositions applicables aux constructions existantes

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Les modifications en façade ne doivent pas altérer la composition architecturale.

Les menuiseries doivent s'adapter parfaitement à la forme de la baie.

La rénovation ou l'extension des toitures des constructions existantes doivent être réalisées dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour la pente.

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Soit le projet s'inscrit dans un style architectural contemporain : dans ce cas, le projet doit démontrer une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Soit le projet développe une écriture architecturale d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble.

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de type « balnéaire » ou « traditionnelle charentaise » :

- Les éléments de décor nouveaux sont traités avec simplicité et doivent s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
- Les toitures des projets sont d'aspect similaire à la toiture existante ou aux toitures environnantes (matériaux, formes, sens de faîtage).

5.3.3 Dispositions applicables pour les nouvelles constructions

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.3.1.

Tout projet devra clairement affirmer un style architectural et soigner son intégration dans le site.

Ils pourront s'inspirer d'une architecture d'accompagnement présente sur la commune :

- « Architecture balnéaire »
- « Architecture traditionnelle charentaise »
- « Architecture contemporaine »

Dans l'hypothèse d'un projet portant sur plusieurs parcelles, les façades doivent exprimer un rythme par des éléments de composition architecturale et/ou de volumétrie rappelant la trame parcellaire d'origine et permettant de rompre la linéarité du plan de la façade.

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés.

Dans le cadre d'une architecture « balnéaire » :

- Les volumes sont complexes et les effets de tour sont autorisés.
- Les fenêtres et portes-fenêtres, visibles depuis la voie, doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.
- Les toitures doivent être en tuiles plates losangées ou tuiles mécaniques de Marseille, ou creuses ou en ardoises.
- Les toitures doivent être débordantes (35 cm minimum) avec planches de rive et pannes apparentes.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les mélanges aspect pierres, briques et enduits, peuvent être soulignés par d'autres couleurs plus vives et/ou bardage aspect bois peint.
- Les ouvertures peuvent comporter des encadrements de teinte claire, en surépaisseur (2 cm) d'une largeur moyenne de 10 à 20 cm.

Dans le cadre d'une architecture « traditionnelle charentaise » :

- Les volumes sont simples.
- Les toitures doivent être en tuiles creuses tiges de bottes ou type tuiles mécaniques romane-canal. Les rives seront scellées de façon traditionnelle.
- Les toitures à quatre pans sont interdites sauf pour les constructions à étage et à condition que cet étage représente au moins les deux tiers de la surface du rez-de-chaussée.
- Les volets battants ou coulissants, portes d'entrée, portails et portes de garage doivent présenter un aspect bois peint ou aspect métal laqué.
- Les enduits doivent être d'aspect blancs ou couleur pierre. Certaines parties de la façade peuvent recevoir des bardages.
- Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis la voie doivent être plus hautes que larges et munies de volets battants ou coulissants.

Dans le cadre d'une architecture « contemporaine » :

- Les constructions se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions pourront s'inspirer des constructions modernes liées à la reconstruction d'après-guerre et très présentes dans le pays royannais.
- Volume et formes épurées à rechercher.
- Larges parties de toitures en toiture terrasse.
- Façades comportant de grands pans de verre.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Une partie des secteurs de zone AUr1, AUm et AUt sont incluses, dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle. Un soin particulier est demandé quant à la réalisation et au dessin de leurs finitions.

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectural en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLOTURES SUR RUE	CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE
DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU	Les clôtures sur voie (publique ou privée) sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport à l'axe de la voie.	Les clôtures sur limite séparative sont d'une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m par rapport au terrain naturel avant remaniement.
	Les clôtures sur voie sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, ce dispositif peut être accompagné ou non : - d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51) - d'un dispositif à claire-voie Les claires-voies, portes, portillons ou portails présenteront un aspect bois, ferronnerie traditionnelle ou métal peint.	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : - d'un mur enduit sur les 2 faces - d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51) - d'une clôture, grillagée ou d'un dispositif à claire-voie, posée ou non sur un muret de 0,20 m maximum, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées (voir Palette végétale recommandée page 51)
Pour les parties des zones incluses dans le SPR	Se reporter aux règles du secteur « balnéaire » du site patrimonial remarquable (SPR)	

Nonobstant les règles définies, les clôtures sur voie (public ou privée), pourront être réalisées avec une hauteur équivalente et un traitement cohérent avec les clôtures existantes avoisinantes

Pour les terrains situés à proximité immédiate d'un carrefour ou d'un accès, des modalités de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Pour les terrains en pente, la hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Une partie des secteurs de zone AUr1, AUm et AUt sont incluses, dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. Le règlement comporte une **Palette végétale recommandée** page 51.

6.1 Espace boisé classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

6.2.1 Fossés et cours d'eau

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 Les haies, arbres et alignements d'arbres à protéger

Les linéaires boisés, de haies et arbres repérés au plan de zonage sous la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Pour les haies, celles-ci doivent être accompagnées d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

Sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Conformément aux dispositions de l'article 2.4, les interruptions ponctuelles et exceptionnelles sont admises sous réserve d'être compensées selon les modalités suivantes :

- Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie supprimé.
- Un arbre est planté par arbre arraché.
- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. La fosse de plantation pour un arbre est de 2 m² au minimum.
- Pour les haies, les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive (voir **Palette végétale recommandée** page 51).

6.2.3 Les espaces verts à protéger

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** » les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Dans l'ensemble des zones AU à l'exception du secteur de zone AUm1

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de **30% de pleine terre d'un seul tenant**.

Dans le secteur de zone AUm1

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de 50% de pleine terre.

Pour toute opération d'aménagement 10 % de la superficie de la zone aménagée doit être traitée en espaces verts, suivant les orientations d'aménagement et de programmation

6.4 Aménagement paysager et plantations

Dans les parties de la zone incluses dans le SPR, les espaces compris entre la voirie ou l'emprise publique et les constructions doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par tranche de 60 m².

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 100 m² d'espaces verts.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir **Palette végétale recommandée** page 51).

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une espèce susceptible de produire une valeur paysagère équivalente

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Les espaces affectés au stationnement doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense avec des matériaux drainants ou perméables. Pour ce faire :

- Soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit, moyen ou haut développement.
- Soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangant arbres de petits et moyens développements.

(voir **Palette végétale recommandée** page 51)

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local réservé au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc....) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Une partie des secteurs de zone AUr1, AUm et AUt sont incluses, dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité liée à la topographie.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations et sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants.
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives.

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Le stationnement souterrain ou sous les constructions est à privilégier.

En secteurs de zone AUr1 et AUr2, au moins 75% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment ou souterrain.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- **En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement**, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- **En cas changement de destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher**, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).
- **En cas de changement de destination (et de sous destination)** en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.
- Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone AU				
Obligations de création de place de stationnement				
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logement	1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher (SDP) et 1 place minimum par logement		
		Places visiteurs pour les opérations de 5 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot de 5 logements)	1 place	
	Hébergement	0,3 place par logement Arrondis à l'entier supérieur		
Commerces et activités de service	Restauration	Aucune place n'est exigée		
	Commerce de gros	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 2 places minimum Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.		
	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher (SDP) Aucune place de stationnement n'est exigée Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 60 m²		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier			
	Autres hébergement touristique			
	Cinéma	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile sur des emplacements aménagés.		
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. - De la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.	Moins de 200 m² de SDP	Aucune place n'est exigée
	Entrepôt			
	Bureau	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	Au-delà de 200 m² de SDP	1 place par tranche de 50 m² de SDP
	Centre des congrès			

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessible depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

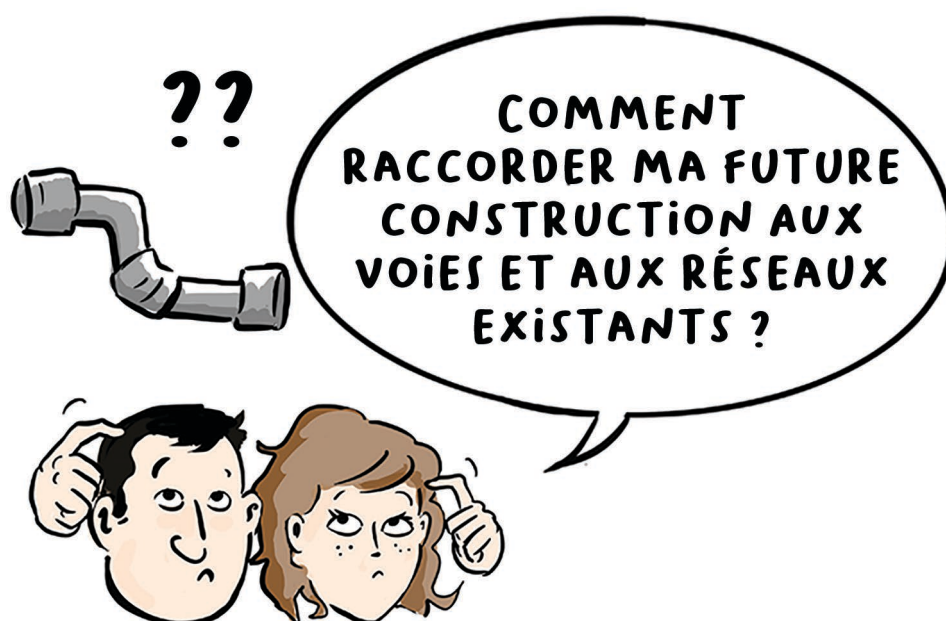
- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- 4% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface comprise entre à 100 m² et 5000 m².
- A partir de 3 logements, 3% de la surface de plancher des constructions destinées au logement, avec un minimum de 3 m².

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant deux logements la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers).

10.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers). Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

10.3 Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Sauf prescriptions particulières du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou pour les opérations d'ensemble, sur l'emprise de l'opération :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable, dès lors que la nature des sols le permet (recherche de l'horizon le plus perméable) selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes.
 - Volume mort ou infiltration obligatoire pour une pluie de retour 1 mois ;
 - Bassin de stockage dimensionné pour une pluie de récurrence de 30 ans
 - Débit de fuite de 3 l/s/ha maximum ou de 1l/s pour les plus petits projets ;
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - Temps de vidange par débit de fuite supérieur à 3 heures pour une pluie de retour 1 an
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries.

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement ...) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Les surfaces poreuses et/ou stockantes ainsi que les toitures stockantes ou végétalisées doivent être privilégiées, afin notamment de réduire au maximum les ouvrages de gestion sus-cités.

La mise en place d'un système de réutilisation des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un réseau d'éclairage des espaces collectifs doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement de la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, et si nécessaire, un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. *Nota : Les pergolas, car port, abris de jardins, ... font parties des annexes. Les piscines quant à elles ne sont pas considérées comme des annexes.*

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport :

Abri véhicule couvert, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une

construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous-destination :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

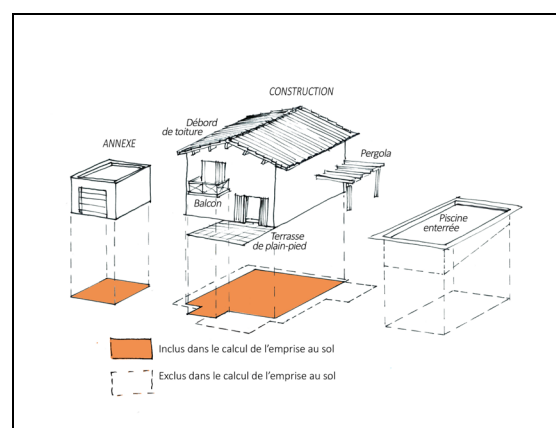
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes
- Les pergolas
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières.
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

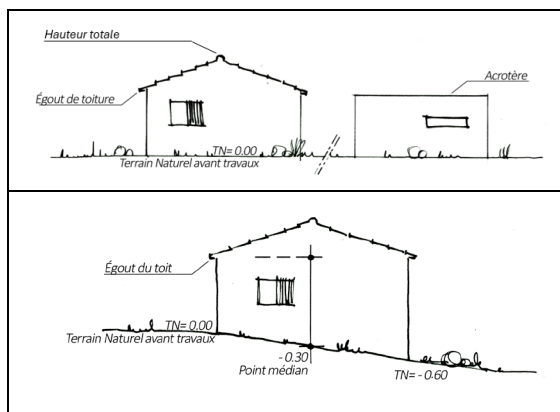
Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique sauf mention contraire.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature.
- Les débords de toiture.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une

opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Piscine :

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès traités en revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, ...) peuvent être considérés comme de la pleine terre.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise

de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacune des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 -175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 -16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 -16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 -16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 -175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 -16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 -16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 -16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 -175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 -16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 -175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohême	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 -16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 -16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 -175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 -16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve ...

PLAN LOCAL D'URBANISME

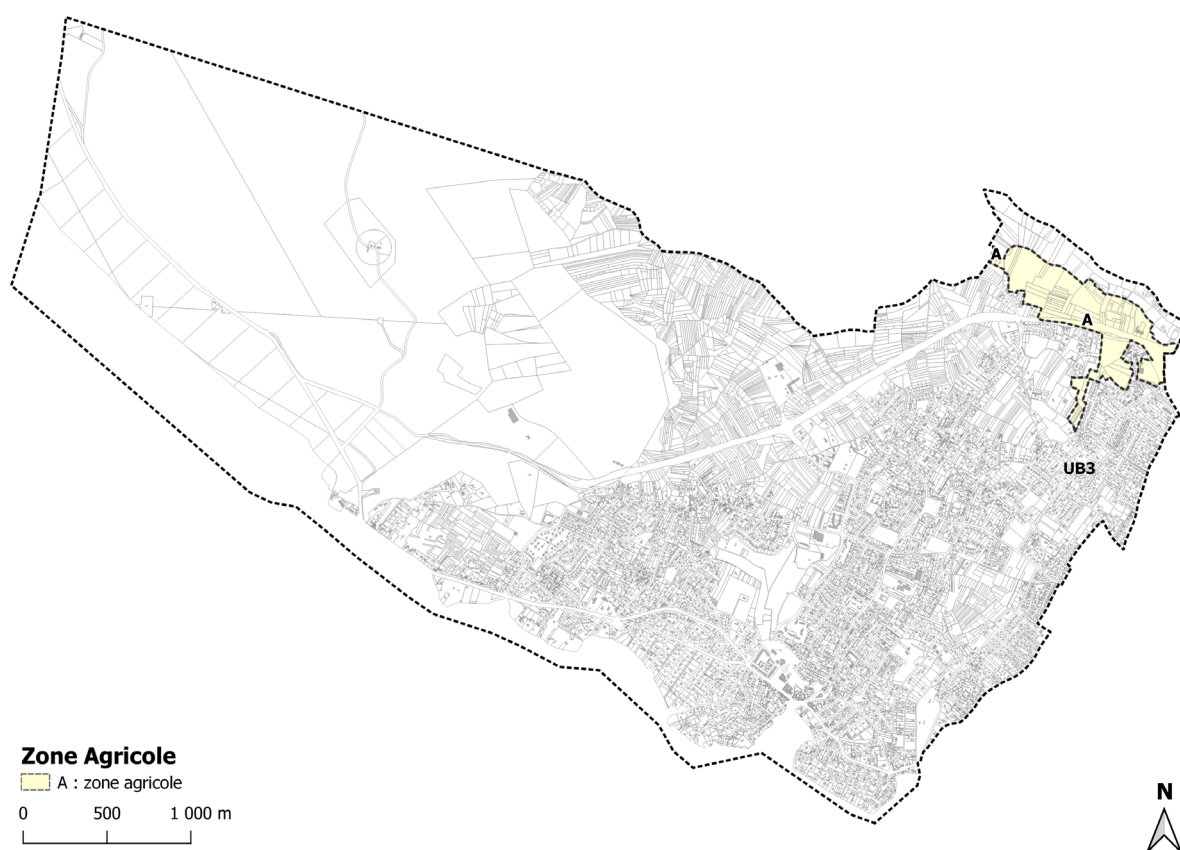
ZONE A

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

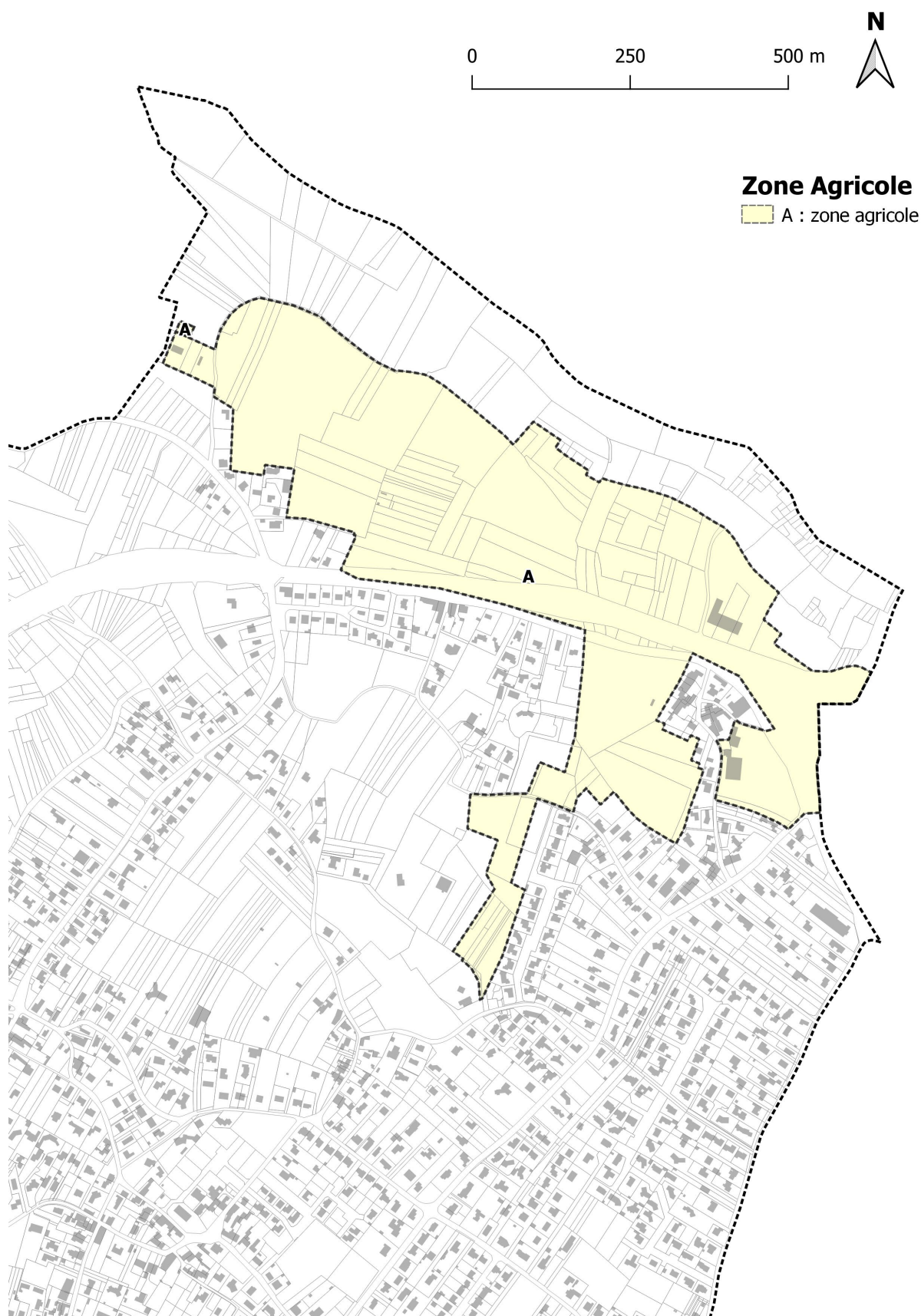
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN

REGLEMENT | ZONE A



Extrait du plan de zonage – zone A



Extrait du plan de zonage – zone A

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	7
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	8
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	8
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	10
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	11
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	16
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	17
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	20
Article 7 : Stationnement des véhicules	23
CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	27
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	28
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	28
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	30
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT	33
PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE	41

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement: pièces n°3-2)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- > Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

➤ Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les **emplacements réservés (ER)** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) et de logements sociaux.
- Les **secteurs affectés par des risques** (feu de forêt, érosion du littoral et submersion marine).
- Les **zones non aedificandi** zone libre de toutes constructions ou partie de constructions dans lesquelles sont interdites :
 - En zone non aedificandi A (autour du Lac) : Les nouvelles constructions, les aménagements en élévation (à l'exception des murs de soutènement).
 - En zone non aedificandi B (4 m de part et d'autre des rives du canal de Bernezac) : les nouvelles constructions, les aménagements en élévation, les clôtures, les plantations d'arbres.

➤ Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée et les « secteurs de taille de logements » qui localise les terrains qui doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixé par le règlement (voir Pièce 3-2-4).

➤ Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « **Périmètre de mixité fonctionnelle** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-4).

➤ Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine:

- Les **Espaces Boisés Classés** (EBC) à protéger ou à créer.
- Les « **haies, arbres ou alignements d'arbres à protéger** » et « **espaces verts protégés** » (EVP).
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

➤ Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).
- Les marges de recul s'imposant aux constructions par rapport à certaines infrastructures de transport.

➤ Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les zones d'archéologie préventives (voir Pièce 3-2-4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- ❖ **Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, (pièces n°5.1.4).
- ❖ **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**
- ❖ **Les terrains concernés par plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT »**, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièces n°5.1.3).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE A

Caractère dominant de la zone A

La zone A dite zone agricole et forestière couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Vocation générale de la zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont admises.

La zone A couvre également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions.

La zone A est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS



Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites :

- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques naturel PPRN « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT »** (Voir Pièces n°5.1.3 du PLU).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- > D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- > De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- > Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- > Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont admis dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments, à une distance maximale de 50m par rapport au siège d'exploitation ;

Sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics, à l'exclusion des parc photovoltaïques
- L'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les opérations prévues en emplacements réservés.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « **Éléments de patrimoine bâti à protéger** » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- > Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- > En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Espaces verts protégés** » (EVP), les occupations et utilisations du sol doivent préserver **le caractère végétal et aéré du terrain concerné**. Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes qui compromettent ce caractère pourront être interdites.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** », sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. A titre exceptionnel et sous réserve d'être compensé, des interruptions ponctuelles, sont admises uniquement pour la création d'un accès ou d'une voie.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **espaces boisés classés à protéger ou à créer** », « **espaces verts à protéger** », « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » et « **haies, arbres et alignement d'arbres à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES



Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

La définition des principaux termes et modalités de calcul est présente dans le lexique, en fin de document (à partir de la page 33)

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

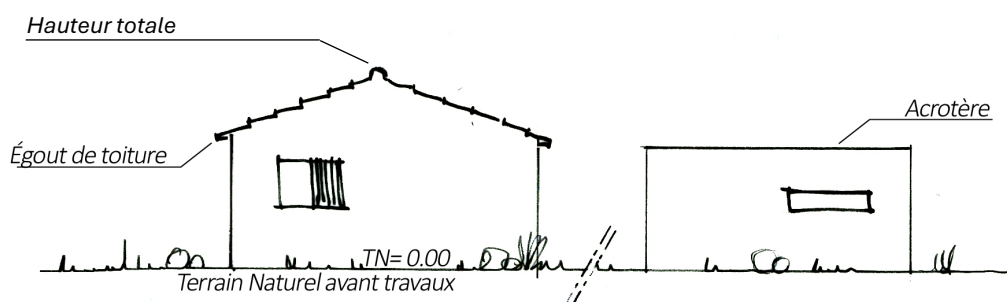
- ❖ **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.
- ❖ **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- ❖ Les règles d'**implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- ❖ Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- ❖ **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- ❖ **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.



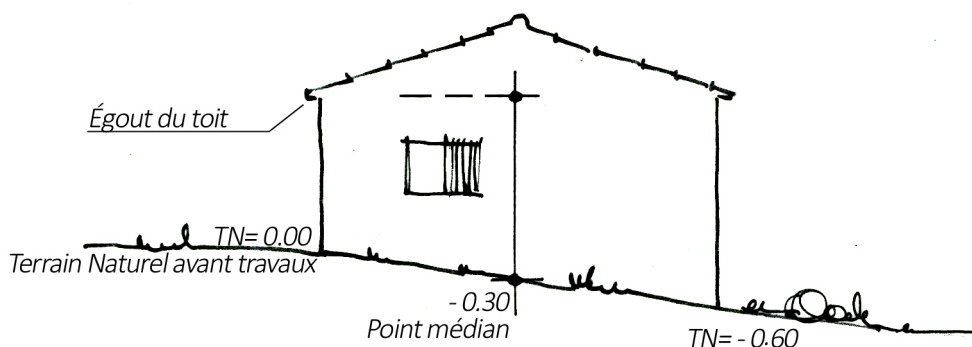
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

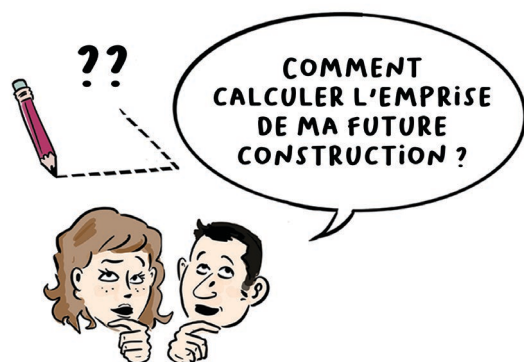


Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

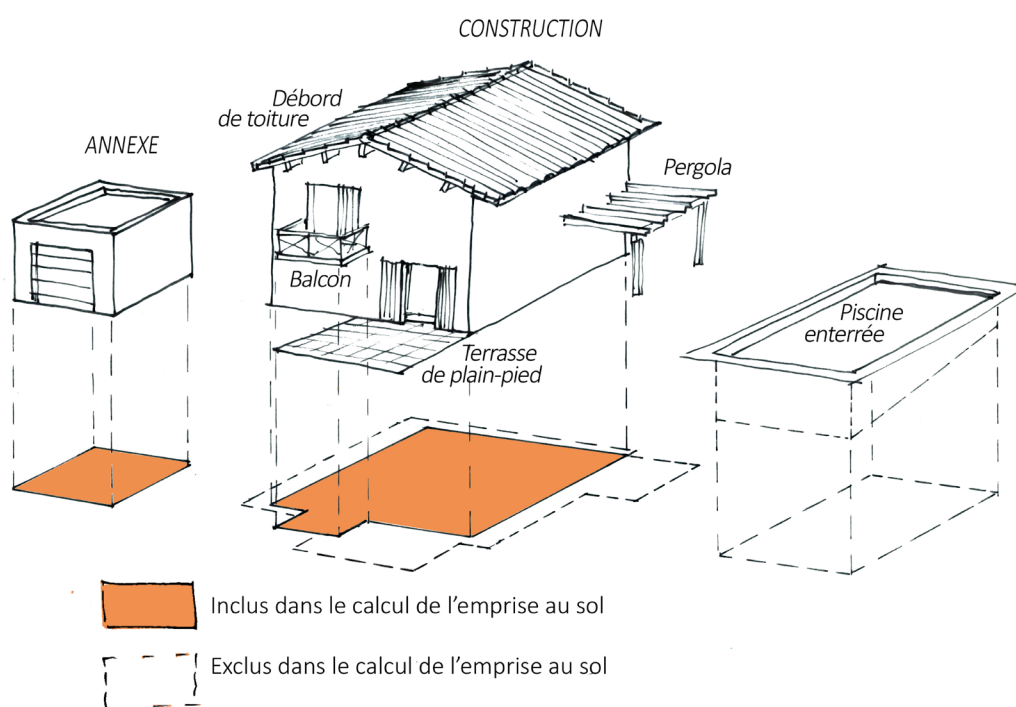
Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes.
- Les pergolas.

- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

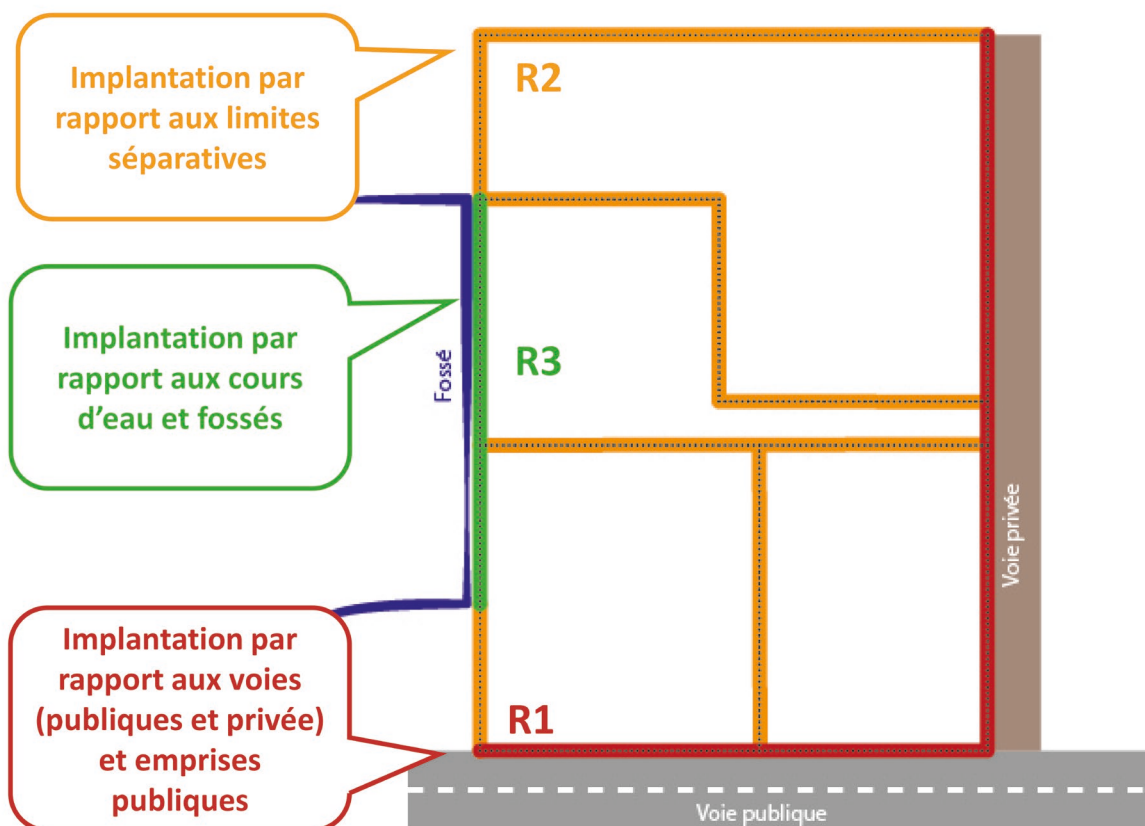
Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



Les règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.33</i>	Dispositions applicables à la zone A
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Non réglementé <i>(Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les habitations existantes)</i>
Hauteur maximale des constructions (H)	Habitation : H inférieure ou égale à 6 m (hauteur totale de la construction)
	Autres constructions : H inférieure ou égale à 12 m (hauteur totale de la construction)
	Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 au moins égale à : > 35m par rapport à l'axe des routes départementales > 5 m par rapport à l'axe des autres voies
	L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 = 4 m L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, puits, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect de la construction.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits ou recouvert d'un bardage bois extérieur. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries, ...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Couleurs / Polychromie

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Toiture des bâtiments

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les matières réfléchissant la lumière (coefficient Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade et alignements sur les ouvertures.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

Les murs de clôture enduits le seront sur les 2 faces, à l'alignement comme en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Le long des voies et emprises publiques la hauteur des murs pleins, à l'exception des portails et de leurs supports, ne devra pas excéder 1 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets techniques (branchement aux différents réseaux, boîtes aux lettres, etc.) doivent obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture, en privilégiant une intégration dans le massif de maçonnerie, supportant le portail.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé pourra être exigée pour les clôtures. Il sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 m du bord de la chaussée transversale existante ou projetée.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. Le règlement comporte une **Palette végétale recommandée** page 41.

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 Les haies, arbres et alignements d'arbres à protéger

Les linéaires boisés, de haies et arbres repérés au plan de zonage sous la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Pour les haies, celles-ci doivent être accompagnées d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

Sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Conformément aux dispositions de l'article 2.4, les interruptions ponctuelles et exceptionnelles sont admises sous réserve d'être compensées selon les modalités suivantes :

- Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie supprimé.
- Un arbre est planté par arbre arraché.
- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. La fosse de plantation pour un arbre est de 2 m² au minimum.
- Pour les haies, les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive (voir **Palette végétale recommandée** page 41).

6.2.3 LES ESPACES VERTS A PROTEGER

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** », les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

Sans objet

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir **Palette végétale recommandée** page 51).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Les espaces affectés au stationnement doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense avec des matériaux drainants ou perméables. Pour ce faire :

- Soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit, moyen ou haut développement.
- Soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petits et moyens développements.

(voir **Palette végétale recommandée** page 41)

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité liée à la topographie.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations et sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants.
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives).

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- **En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement**, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone A Obligations de création de place de stationnement		
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum par logement
Habitation	<i>Logements</i>	1 place par logement
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir article 7.4</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

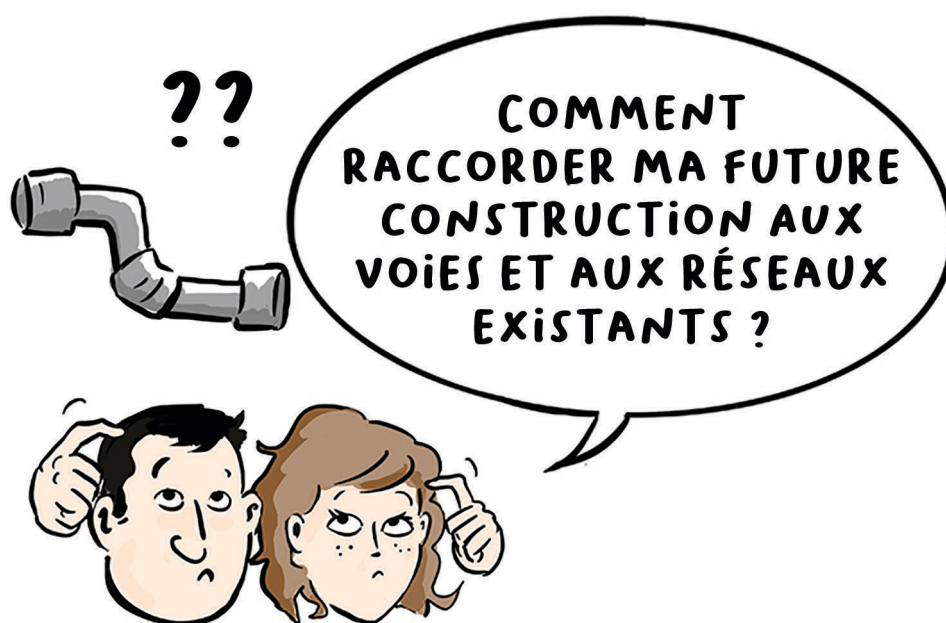
En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessible depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant deux logements la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers).

10.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers). Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Sauf prescriptions particulières du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou pour les opérations d'ensemble, sur l'emprise de l'opération :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable, dès lors que la nature des sols le permet (recherche de l'horizon le plus perméable) selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de récurrence de 10 ans
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...
- Toutefois, **pour les constructions inférieures à 50 m² ou dont la parcelle est inférieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné au maximum de la surface de pleine terre disponible, avec surverse possible au réseau de collecte des eaux pluviales ou vers la voie publique ;
- Toutefois, **pour les constructions supérieures à 50 m² et dont la parcelle est supérieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Volume mort ou infiltration obligatoire pour une pluie de retour 1 mois ;
 - Bassin de stockage dimensionné pour une pluie de récurrence de 10 ans
 - Débit de fuite de 3 l/s/ha maximum ou de 1l/s pour les plus petits projets ;
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - Temps de vidange par débit de fuite supérieur à 3 heures pour une pluie de retour 1 an ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Les surfaces poreuses et/ou stockantes ainsi que les toitures stockantes ou végétalisées doivent être privilégiées, afin notamment de réduire au maximum les ouvrages de gestion sus-cités.

La mise en place d'un système de réutilisation des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement de la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, et si nécessaire, un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. *Nota : Les pergolas, car port, abris de jardins, ... font parties des annexes. Les piscines quant à elles ne sont pas considérer comme des annexes.*

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport :

Abri véhicule couvert, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une

construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous-destination :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

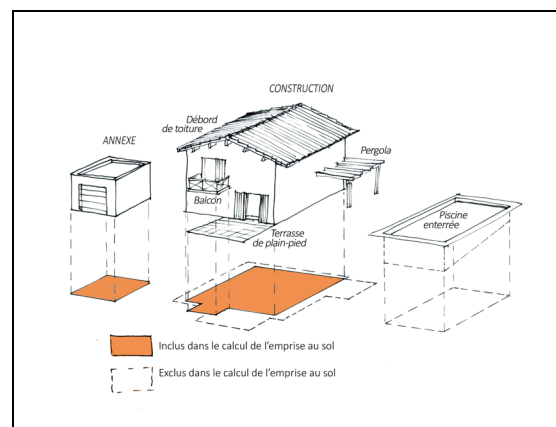
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes
- Les pergolas
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières.
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

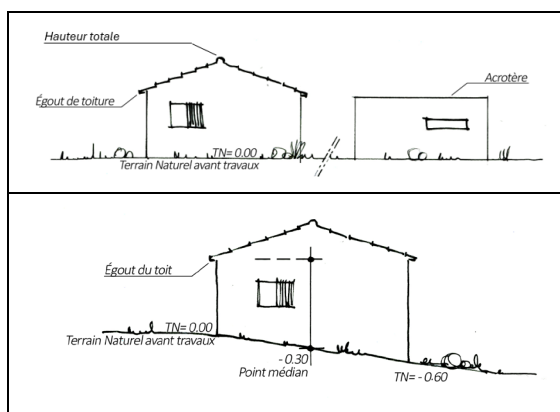
Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique sauf mention contraire.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature.
- Les débords de toiture.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une

opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Piscine :

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès traités en revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, ...) peuvent être considérés comme de la pleine terre.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise

de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacune des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 -175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 -16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 -16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 -16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 -175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 -16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 -16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 -16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 -175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 -16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 -175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohème	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 -16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 -16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 -175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 -16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : pittosporum, eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve ...

PLAN LOCAL D'URBANISME

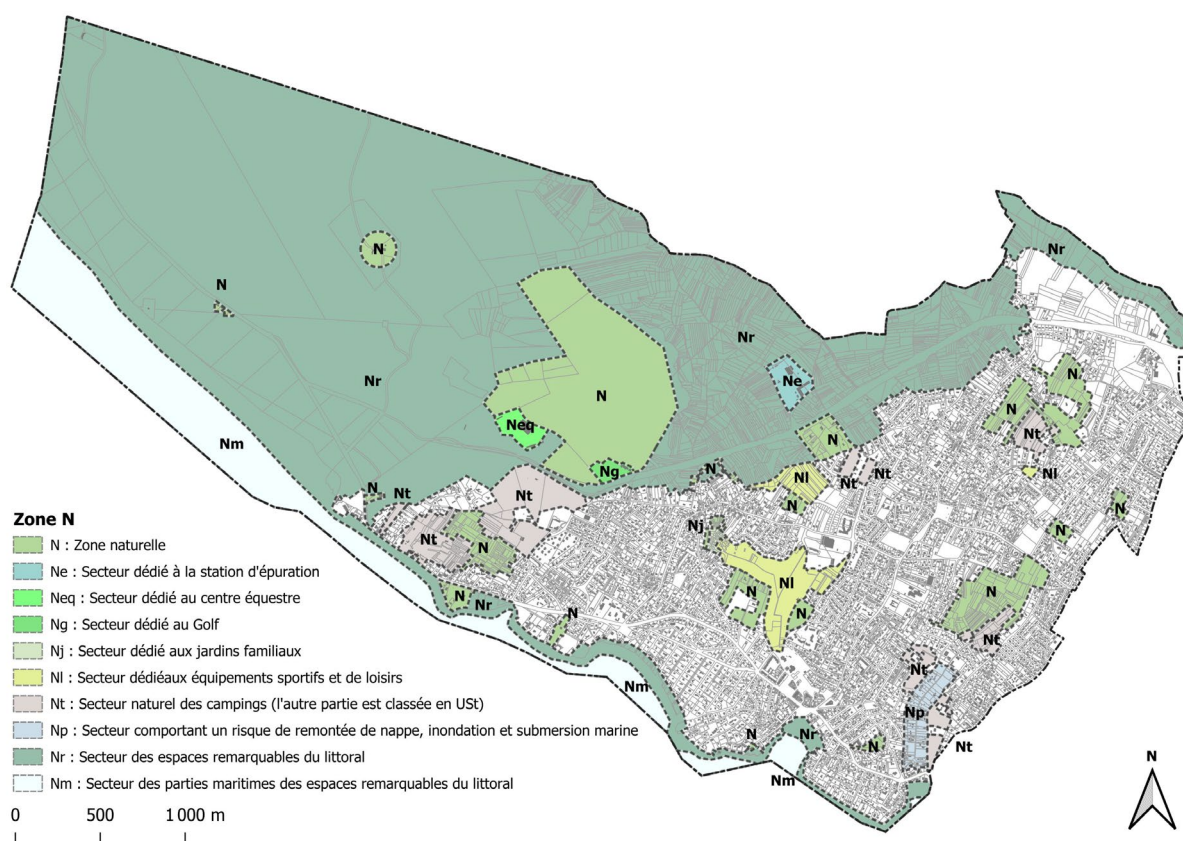
ZONE N

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

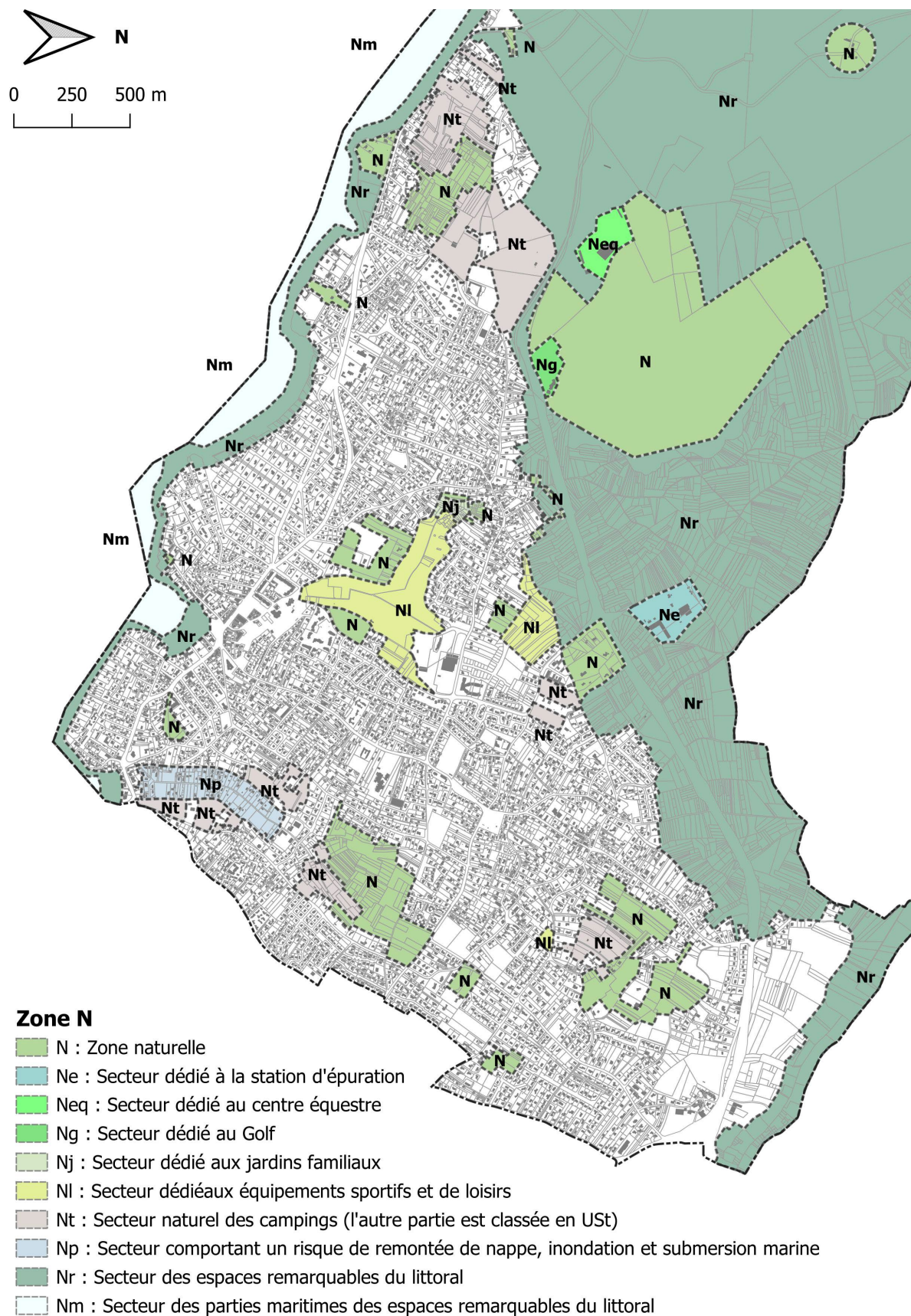
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN

REGLEMENT | ZONE N



Extrait du plan de zonage – zone N



Extrait du plan de zonage – zone N

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	7
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	8
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	8
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	12
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	13
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	18
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	19
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	22
Article 7 : Stationnement des véhicules	25
CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	29
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	30
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	30
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	32
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT	35
PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE	43

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement: pièces n°3-2)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- > Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

➤ Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les **emplacements réservés (ER)** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) et de logements sociaux.
- Les **secteurs affectés par des risques** (feu de forêt, érosion du littoral et submersion marine).
- Les **zones non aedificandi** zone libre de toutes constructions ou partie de constructions dans lesquelles sont interdites :
 - En zone non aedificandi A (autour du Lac) : Les nouvelles constructions, les aménagements en élévation (à l'exception des murs de soutènement).
 - En zone non aedificandi B (4 m de part et d'autre des rives du canal de Bernezac) : les nouvelles constructions, les aménagements en élévation, les clôtures, les plantations d'arbres.

➤ Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée et les « secteurs de taille de logements » qui localise les terrains qui doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixé par le règlement (voir Pièce 3-2-4).

➤ > Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « **Périmètre de mixité fonctionnelle** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-4).

➤ > Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine:

- Les **Espaces Boisés Classés** (EBC) à protéger ou à créer.
- Les « **haies, arbres ou alignements d'arbres à protéger** » et « **espaces verts protégés** » (EVP).
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

➤ Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).
- Les marges de recul s'imposant aux constructions par rapport à certaines infrastructures de transport.

➤ Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les zones d'archéologie préventives (voir Pièce 3-2-4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- ❖ **Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, (pièces n°5.1.4).
- ❖ **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**
- ❖ **Les terrains concernés par plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT »**, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièces n°5.1.3).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE N

Caractère dominant de la zone N

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N se compose de neuf secteurs :

- > Le **secteur Neq** couvre les constructions et installations du centre équestre.
- > Le **secteur Ng** couvre les constructions et installations du golf.
- > Le **secteur Ne** couvre les équipements de la station d'épuration.
- > Le **secteur NI** destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements sportifs et de loisirs.
- > Le **secteur Nj** destiné aux constructions et installations de jardins familiaux.
- > Le **secteur Nt** correspond à une partie des terrains naturels situés dans les campings (pour l'autre partie des camping se référer au règlement de la zone US – secteur USt).
- > Le **secteur Np** destiné aux extensions limitées des constructions existantes dans le secteur du canal de Bernezac comportant un risque de remontée de nappe, d'inondation et de submersion marine.
- > Le **secteur Nr** couvre les espaces remarquables du littoral, milieux écologiques les plus sensibles, à protéger strictement.
- > Le **secteur Nm** couvre la partie maritime des espaces remarquables du littoral, à protéger strictement.

Vocation générale de la zone N

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est ponctuellement bâtie sous la forme de constructions et habitations isolées, ou d'équipements publics.

La zone N est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS



Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites :

- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Toutes nouvelles constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Dans la zone non aedificandi (A et B) sont interdits :
 - Les nouvelles constructions.
 - Les aménagements en élévation, à l'exception des murs de soutènement.

De plus, de part et d'autre du canal de Bernezac (zone non aedificandi B), 4 mètres de part et d'autre depuis les rives sont également interdites :

- Les clôtures.
- Les plantations d'arbres.
- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques naturel PPRN « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORÊT »** (Voir Pièces n°5.1.3 du PLU).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- > D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- > De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- > Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- > Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, au sein de la bande des 100 m, comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique annexe du rapport de présentation, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nr et Nm, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics
- L'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les opérations prévues en emplacements réservés.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes accolées à la constructions dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Neq, sont admis :

- Les installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'équipements sportifs et de loisirs, liés au centre équestre
- L'aménagement, la création d'annexes accolées à la construction et l'extension des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 100 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ng, sont admis :

- Les installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement du golf
- L'aménagement, la création d'annexes accolées à la construction et l'extension des constructions dans la limite d'une augmentation maximale de 150 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ne, sont admis les installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif liées à la station d'épuration, en continuité avec les constructions existantes

Dans le secteur Nl, sont admis :

- Les installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'équipements sportifs et de loisirs
- Une unique construction à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone (logement gardien), dont la surface ne peut excéder 100 m² de surface de plancher, **uniquement en continuité de l'urbanisation existante.**
- L'aménagement, la création d'annexes accolées à la construction et l'extension des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 10% d'emprise au sol.

Dans le secteur Nj, sont admis les abris et cabanes de jardin d'une surface maximale de 6 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nt, sont admis les aménagements des terrains de camping et de caravanage à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

Dans le secteur Np, sont admis, sous conditions de prendre en compte le risque de remontée de nappe, d'inondation et de submersion marine, l'aménagement et l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes accolées à la constructions dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nr, sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile.
- Travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection et l'entretien courant des bâtiments existants à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, y compris la reconstruction des pontons de carrelots.
- 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.

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

Les aménagements mentionnés aux premiers aliénas doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, ils ne pourront être autorisés qu'après enquête publique.

Dans le secteur Nm, sont admis les constructions et aménagements légers sont autorisés, à la condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau et d'être liés aux activités traditionnellement implantées dans les secteurs qu'elle couvre.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Espaces verts protégés** » (EVP), les occupations et utilisations du sol doivent préserver **le caractère végétal et aéré du terrain concerné**. Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes qui compromettent ce caractère pourront être interdites.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** », sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. A titre exceptionnel et sous réserve d'être compensé, des interruptions ponctuelles, sont admises uniquement pour la création d'un accès ou d'une voie.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **espaces boisés classés à protéger ou à créer** », « **espaces verts à protéger** », « **éléments de patrimoine bâti à protéger** » et « **haies, arbres et alignement d'arbres à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES



Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

La définition des principaux termes et modalités de calcul est présente dans le lexique, en fin de document (à partir de la page 35)

Une partie de la zone N est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles des secteurs « urbain », « balnéaire » et « paysager et littoral »

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

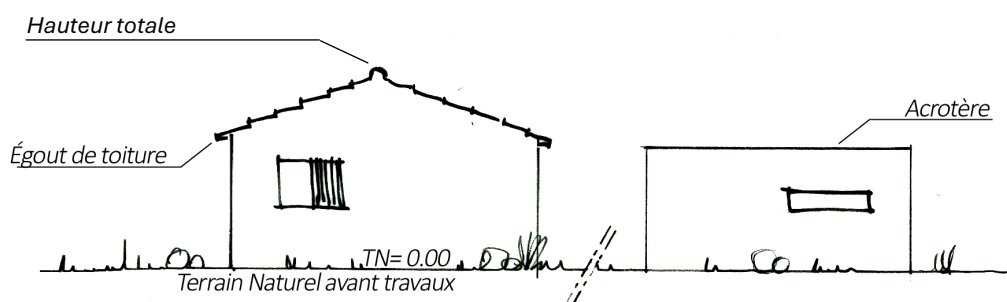
- ❖ **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.
- ❖ **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- ❖ Les règles d'**implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- ❖ Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- ❖ **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- ❖ **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.



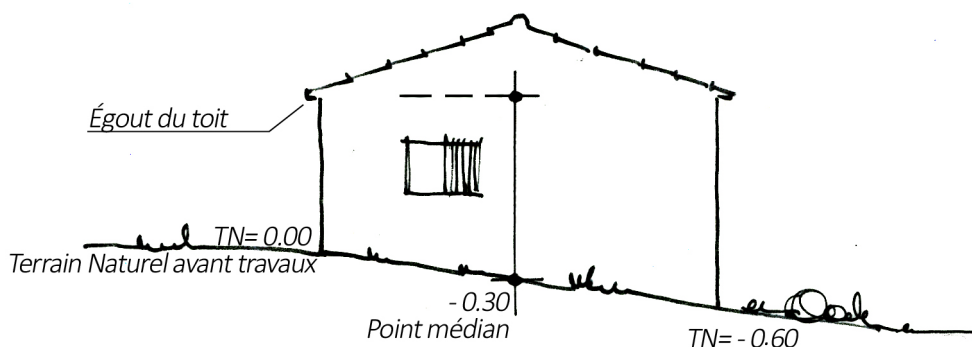
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

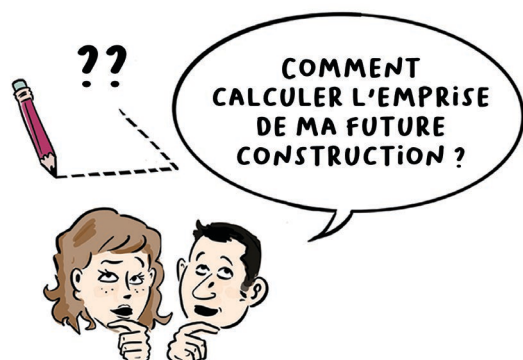


Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

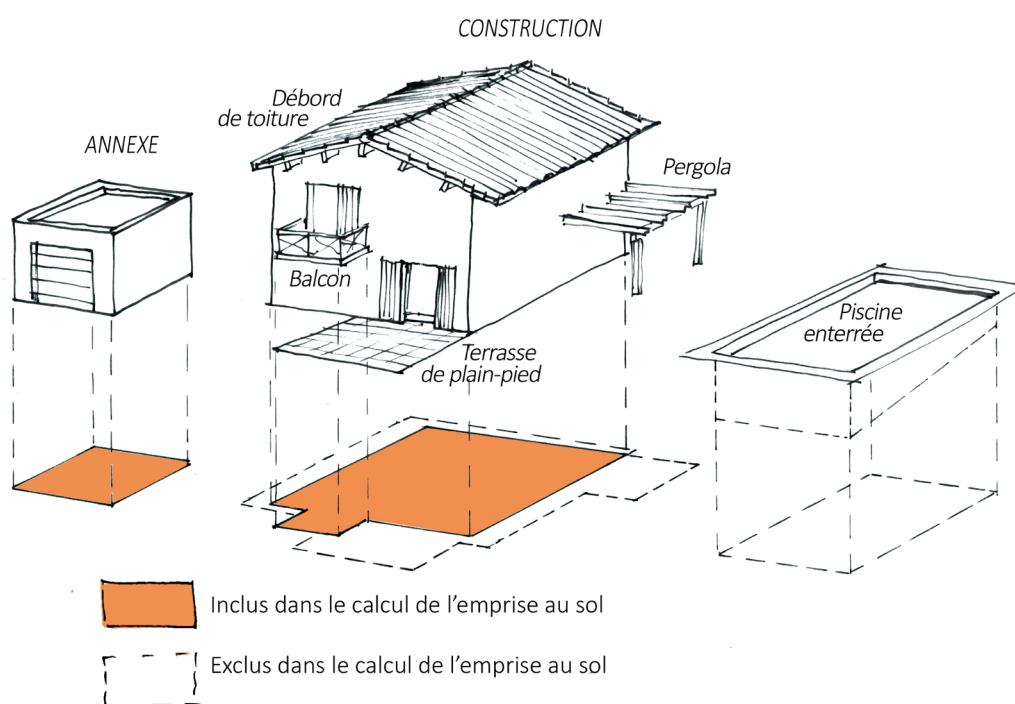
Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes.
- Les pergolas.

- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les terrasses de plain-pied.

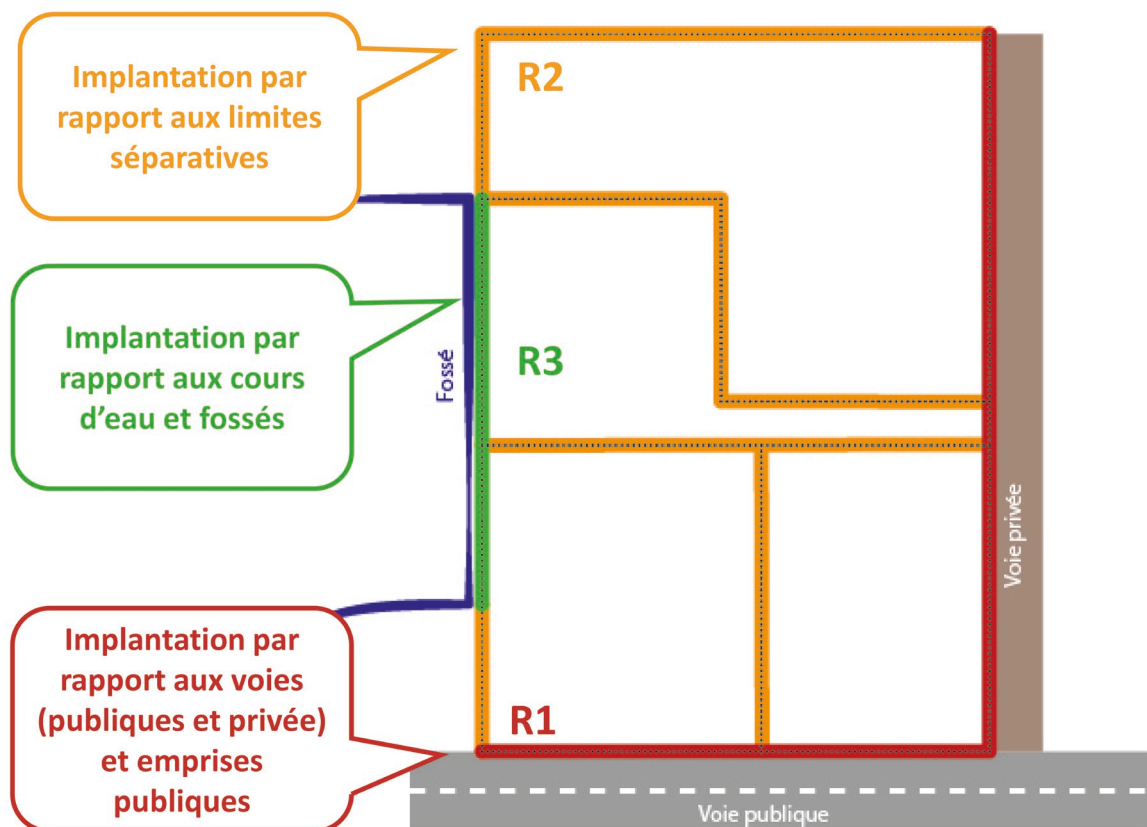
Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



Les règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES <i>Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.35</i>	Dispositions applicables à la zone N
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	Non réglementé <i>(Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées)</i>
Hauteur maximale des constructions (H)	N H inférieure ou égale à 6 m (hauteur totale de la construction)
	Np H inférieure ou égale à 5 m (hauteur totale de la construction)
	Neq H inférieure ou égale à 11 m (hauteur totale de la construction)
	Ng H inférieure ou égale à 8 m (hauteur totale de la construction)
	Ne H inférieure ou égale à 15 m (hauteur totale de la construction)
	NI H inférieure ou égale à 5 m (hauteur totale de la construction) H inférieure ou égale à 15 m (hauteur totale de la construction) pour les équipements d'intérêt collectifs
	Nj et Nt H inférieure ou égale à 3 m (hauteur totale de la construction)
	Ne, Nt, Nr et Nm Non réglementé
	Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) ou R1 au moins égale à : > 100m par rapport à l'axe de la route départementale 25 > 25m par rapport à l'axe des routes départementales > 5 m par rapport à l'axe des autres voies L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante). Pour les piscines enterrées non couvertes , R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Une partie de la zone N est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles des secteurs « urbain », « balnéaire » et « paysager et littoral »

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect de la construction.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Une partie de la zone N est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles des secteurs « urbain », « balnéaire » et « paysager et littoral »

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits ou recouvert d'un bardage bois extérieur. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries, ...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Couleurs / Polychromie

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Toiture des bâtiments

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les toitures à pente unique dites « culs levés » sont interdites en limite séparative à l'exception des projets de construction s'adossant à une construction voisine existante sans en dépasser la hauteur.

Les matières réfléchissant la lumière (coefficient Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade et alignements sur les ouvertures.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

En limite séparative comme à l'alignement, les clôtures doivent être légères :

- Soit en grillage d'1,30 m maximum, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales
- Soit composées d'une haie vive d'essences locales

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures d'équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

Les clôtures doivent inclure des ouvertures basses pour permettre à la petite faune de circuler.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets techniques (branchement aux différents réseaux, boîtes aux lettres, etc.) doivent obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture, en privilégiant une intégration dans le massif de maçonnerie, supportant le portail.

Nonobstant les règles définies, les clôtures sur voie (public ou privée), pourront être réalisées avec une hauteur équivalente et un traitement cohérent avec les clôtures existantes avoisinantes

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé pourra être exigée pour les clôtures. Il sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 m du bord de la chaussée transversale existante ou projetée.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Une partie de la zone N est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles des secteurs « urbain », « balnéaire » et « paysager et littoral »

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. Le règlement comporte une **Palette végétale recommandée** page 43.

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 Les haies, arbres et alignements d'arbres à protéger

Les linéaires boisés, de haies et arbres repérés au plan de zonage sous la mention « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Pour les haies, celles-ci doivent être accompagnées d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

Sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Conformément aux dispositions de l'article 2.4, les interruptions ponctuelles et exceptionnelles sont admises sous réserve d'être compensées selon les modalités suivantes :

- Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie supprimé.
- Un arbre est planté par arbre arraché.
- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. La fosse de plantation pour un arbre est de 2 m² au minimum.
- Pour les haies, les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive (voir **Palette végétale recommandée** page 43).

6.2.3 LES ESPACES VERTS A PROTEGER

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **espaces verts protégés** », les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Ne, Nr et Nm, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au **minimum 60%** de la superficie du terrain.

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir **Palette végétale recommandée** page 43).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Les espaces affectés au stationnement doivent être constitués de matériaux drainants ou perméables.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense avec des matériaux drainants ou perméables. Pour ce faire :

- Soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit, moyen ou haut développement.
- Soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petits et moyens développements.

(voir **Palette végétale recommandée** page 43)

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Une partie de la zone N est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles des secteurs « urbain », « balnéaire » et « paysager et littoral »

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité liée à la topographie.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations et sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants.
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives).

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- **En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement**, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.



7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone N Obligations de création de place de stationnement		
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum par logement
Habitation	<i>Logements</i>	1 place par logement
Commerces et activités de service	<i>Autres hébergement touristique</i>	une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir article 7.4</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

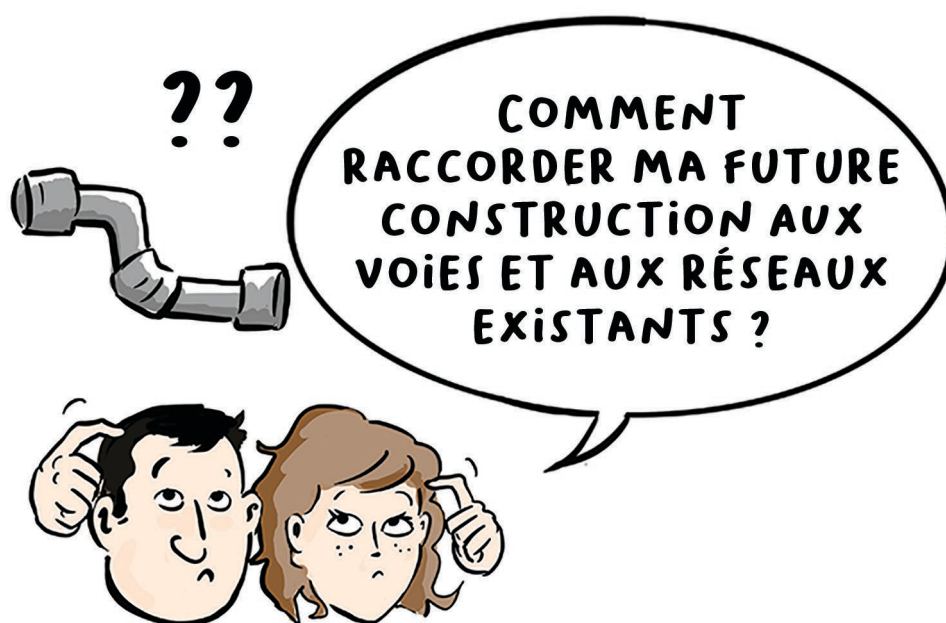
En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessible depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant deux logements la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers).

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur (y compris les locaux réservés au stockage des déchets ménagers). Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Sauf prescriptions particulières du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou pour les opérations d'ensemble, sur l'emprise de l'opération :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable, dès lors que la nature des sols le permet (recherche de l'horizon le plus perméable) selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de récurrence de 10 ans
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...
- Toutefois, **pour les constructions inférieures à 50 m² ou dont la parcelle est inférieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Ouvrage d'infiltration dimensionné au maximum de la surface de pleine terre disponible, avec surverse possible au réseau de collecte des eaux pluviales ou vers la voie publique ;
- Toutefois, **pour les constructions supérieures à 50 m² et dont la parcelle est supérieure à 150 m²**, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur selon les prescriptions minimales suivantes :
 - Volume mort ou infiltration obligatoire pour une pluie de retour 1 mois ;
 - Bassin de stockage dimensionné pour une pluie de récurrence de 10 ans
 - Débit de fuite de 3 l/s/ha maximum ou de 1l/s pour les plus petits projets ;
 - Les ouvrages de gestion doivent être équipés d'une surverse **superficielle** ;
 - Temps de vidange par débit de fuite supérieur à 3 heures pour une pluie de retour 1 an ;
 - La pluie de retour de 50 ans doit pouvoir être maîtrisée sur l'emprise du projet en mobilisant les espaces verts, parking, voiries...

Des dispositifs de gestion qualitative (ouvrage étanche, vanne de sectionnement....) peuvent être imposés en fonction de la nature des activités et des usages des surfaces imperméabilisées.

Les surfaces poreuses et/ou stockantes ainsi que les toitures stockantes ou végétalisées doivent être privilégiées, afin notamment de réduire au maximum les ouvrages de gestion sus-cités.

La mise en place d'un système de réutilisation des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement de la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, et si nécessaire, un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. *Nota : Les pergolas, car port, abris de jardins, ... font parties des annexes. Les piscines quant à elles ne sont pas considérer comme des annexes.*

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport :

Abri véhicule couvert, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une

construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous-destination :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

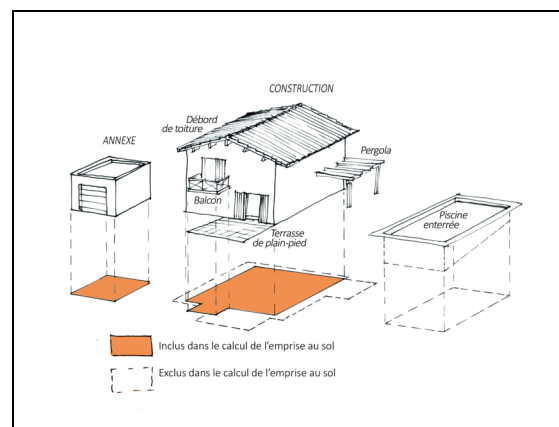
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol existant avant remaniement.
- Les piscines enterrées non couvertes
- Les pergolas
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied

Les autres constructions entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières.
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

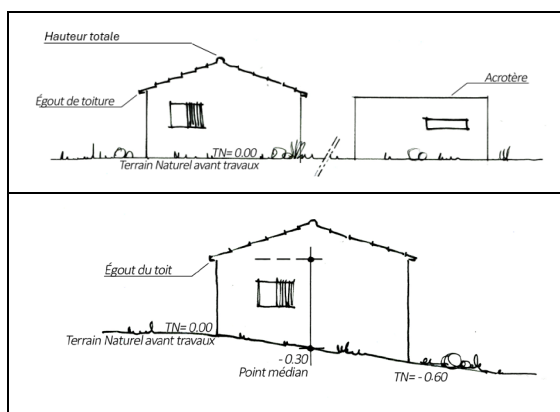
Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique sauf mention contraire.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature.
- Les débords de toiture.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une

opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Piscine :

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès traités en revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, ...) peuvent être considérés comme de la pleine terre.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise

de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacune des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

PALLETTE VEGETALE RECOMMANDEE

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 - 175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 - 16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 - 16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 - 16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 - 175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 - 16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 - 16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 - 16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 - 175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 - 16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 - 175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohême	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 - 16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 - 16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 - 175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 - 16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve ...