

Commune du Touquet-Paris-Plage

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire n°2020-61
en date du 15 juin 2020
Le Président :


Bruno COUSEIN

Plan Local d'urbanisme

3.6 / Règlement

Approuvé par le conseil communautaire
de la communauté d'Agglomération des
2 baies en Montreuillois le 29 juin 2017

Modification n°1 approuvée le 15 juin
2020 (délibération n°2020-61)

[Attirez l'attention du lecteur avec une citation du document ou utilisez cet espace pour mettre en valeur un point clé. Pour placer cette zone de texte n'importe où sur la page, faites-la simplement glisser.]

Sommaire

TITRE 1 – Dispositions générales.....	6
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	7
2 PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ET ADAPTATIONS	7
2.1 Servitudes d'utilité publique.....	7
2.2 Prescriptions patrimoniales.....	7
2.3 Application du règlement aux constructions existantes	7
2.4 Dérogations	8
3 ARTICULATION DU REGLEMENT ET DU GLOSSAIRE	8
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
TITRE 2 – Règles communes applicables à toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UR	10
1 Sous-Section U1 : Affectation des sols et destination des constructions	11
1.1 Chapitre U1 : affectation des sols.....	11
1.2 Chapitre U2 : Mixité sociale et fonctionnelle	12
2 Sous-Section U2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	13
2.1 Chapitre U1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	13
2.2 Chapitre U2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère.....	16
2.3 Chapitre U3 : Traitement des espaces non-bâtis.....	18
2.4 Chapitre U4 : Stationnement.....	20
3 Sous-section U3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	24
3.1 Chapitre U1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer..	24
3.2 Chapitre U2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	24
3.3 Chapitre U3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global	26
TITRE 3 – Dispositions applicables en zones urbaines	27
ZONE UA.....	28
1 Sous-Section UA1 : Affectation des sols et destination des constructions	28
1.1 Chapitre UA1 : affectation des sols	28
1.2 Chapitre UA2 : Mixité sociale et fonctionnelle	28
2 Sous-Section UA2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
2.1 Chapitre UA1 : Volumétrie et implantation des constructions	28



2.2	Chapitre UA2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	31
2.3	Chapitre UA3 : Traitement des espaces non-bâti	32
2.4	Chapitre UA4 : Stationnement	33
3	Sous-Section UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	33
3.1	Chapitre UA1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	33
3.2	Chapitre UA2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	33
3.3	Chapitre UA3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global	33
	ZONE UB	34
1	Sous-Section UB1 : Affectation des sols et destination des constructions	34
1.1	Chapitre UB1 : affectation des sols	34
1.2	Chapitre UB2 : Mixité sociale et fonctionnelle	34
2	Sous-Section UB2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
2.1	Chapitre UB1 : Volumétrie et implantation des constructions	34
2.2	Chapitre UB2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	37
2.3	Chapitre UB3 : Traitement des espaces non-bâti	37
2.4	Chapitre UB4 : Stationnement	38
3	Sous-Section UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	38
3.1	Chapitre UB1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	38
3.2	Chapitre UB2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	38
3.3	Chapitre UB3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global	38
	ZONE UC	39
1	Sous-Section UC1 : Affectation des sols et destination des constructions	39
1.1	Chapitre UC1 : affectation des sols	39
1.2	Chapitre UC2 : Mixité sociale et fonctionnelle	39
2	Sous-Section UC2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
2.1	Chapitre UC1 : Volumétrie et implantation des constructions	39
2.2	Chapitre UC2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	42
2.3	Chapitre UC3 : Traitement des espaces non-bâti	42
2.4	Chapitre UC4 : Stationnement	43
3	Sous-Section UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	43
3.1	Chapitre UC1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	43
3.2	Chapitre UC2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	43
3.3	Chapitre UC3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global	43
	ZONE UD	44

1	Sous-Section UD1 : Affectation des sols et destination des constructions	44
1.1	Chapitre UD1 : affectation des sols	44
1.2	Chapitre UD2 : Mixité sociale et fonctionnelle	44
2	Sous-Section UD2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
2.1	Chapitre UD1 : Volumétrie et implantation des constructions	44
2.2	Chapitre UD2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	46
2.3	Chapitre UD3 : Traitement des espaces non-bâties	47
2.4	Chapitre UD4 : Stationnement	48
3	Sous-Section UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	48
3.1	Chapitre UD1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	48
3.2	Chapitre UD2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	48
3.3	Chapitre UD3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global	48
	ZONE UE	49
1	Sous-Section UE1 : Affectation des sols et destination des constructions	49
1.1	Chapitre UE1 : Affectation des sols	49
1.2	Chapitre UE2 : Mixité sociale et fonctionnelle	49
2	Sous-Section UE2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
2.1	Chapitre UE1 : Volumétrie et implantation des constructions	49
2.2	Chapitre UE2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	50
2.3	Chapitre UE3 : Traitement des espaces non-bâties	51
2.4	Chapitre UE4 : Stationnement	51
3	Sous-Section UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	52
3.1	Chapitre UE1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	52
3.2	Chapitre UE2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	52
3.3	Chapitre UE3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global	52
	ZONE UL	53
1	Sous-Section UL1 : Affectation des sols et destination des constructions	53
1.1	Chapitre UL1 : affectation des sols	53
1.2	Chapitre UL2 : Mixité sociale et fonctionnelle	53
2	Sous-Section UL2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
2.1	Chapitre UL1 : Volumétrie et implantation des constructions	53
2.2	Chapitre UL2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	54
2.3	Chapitre UL3 : Traitement des espaces non-bâties	55
2.4	Chapitre UL4 : Stationnement	55
3	Sous-Section UL3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	55



3.1	Chapitre UL1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	55
3.2	Chapitre UL2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	55
3.3	Chapitre UL3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global	56
TITRE 4 – Dispositions applicables en zones naturelles		57
ZONE N		58
1	Sous-Section N1 : Affectation des sols et destination des constructions	58
1.1	Chapitre N1 : affectation des sols	58
2	Sous-Section N2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
2.1	Chapitre N1 : Volumétrie et implantation des constructions	59
2.2	Chapitre N2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	61
2.3	Chapitre N3 : Traitement des espaces non-bâtis	63
2.4	Chapitre N4 : Stationnement	64
3	Sous-Section N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	64
3.1	Chapitre N1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	64
3.2	Chapitre N2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	65
3.3	Chapitre N3 : Emplacements réservés et servitudes	66
ZONE NL		67
1	Sous-Section NL1 : Affectation des sols et destination des constructions	67
1.1	Chapitre NL1 : affectation des sols	67
2	Sous-Section NL2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
2.1	Chapitre NL1 : Volumétrie et implantation des constructions	68
2.2	Chapitre NL2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	69
2.3	Chapitre NL3 : Traitement des espaces non-bâtis	71
2.4	Chapitre NL4 : Stationnement	72
3	Sous-Section NL3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	72
3.1	Chapitre NL1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer	72
3.2	Chapitre NL2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	72
3.3	Chapitre NL3 : Emplacements réservés et servitudes	74
ZONE NM		75
1	Sous-Section NM1 : Affectation des sols et destination des constructions	75
1.1	Chapitre NM1 : affectation des sols	75
2	Sous-Section NM2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
2.1	Chapitre NM1 : Volumétrie et implantation des constructions	75
2.2	Chapitre NM2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère	76
2.3	Chapitre NM3 : Traitement des espaces non-bâtis	76
2.4	Chapitre NM4 : Stationnement	76

3	Sous-Section NM3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	77
3.1	Chapitre NM1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer 77	
3.2	Chapitre NM2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	77
3.3	Chapitre NM3 : Emplacements réservés et servitudes	77



TITRE 1 – Dispositions générales

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage et des prescriptions complémentaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans des servitudes et informations et obligations diverses (notamment Plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions opposables, et sont de ce fait indissociables.

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune du Touquet Paris-Plage.

2 PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ET ADAPTATIONS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

2.1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets sont définis dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES

Les prescriptions spécifiques instituées dans le document de mise en valeur du patrimoine joint en annexe priment sur le présent règlement. Les constructions situées dans le périmètre de protection relèvent de dispositions architecturales précisées dans le cahier de prescriptions dudit document.

2.3 APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- 1) Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.
- 2) En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des Monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme.
- 3) En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.



2.4 DEROGATIONS

En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3 ARTICULATION DU REGLEMENT ET DU GLOSSAIRE

Le présent règlement est complété d'un glossaire (pièce 4.2 du dossier de PLU) qui définit les différentes notions utilisées dans le règlement des différentes zones du territoire, et permet de lever d'éventuelles ambiguïtés de la règle.

4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES


Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 7 zones urbaines et 3 zones naturelles, elles-mêmes divisées en secteurs :

- UA : correspond au tissu urbain dense, appelé la « Ville Dune » divisée en quatre secteurs (UAa, UAb, UAc et UAd) concentrant le centre-ville et une vocation commerciale forte, ses extensions à la densité moindre, les secteurs pavillonnaires en prolongement du centre-ville ainsi que le secteur du front de mer. L'objectif de cette zone est de permettre une légère densification réaffirmant la polarité du centre-ville et pérennisant la fonction commerciale, tout en assurant une transition bâtie respectant l'identité spécifique de la commune entre les secteurs denses et les secteurs pavillonnaires.
- UB : correspond à une zone résidentielle assurant une fonction spécifique de transition entre les grandes entités paysagères, secteurs situés le long des grands axes et entrées de ville. La zone UB est divisée en deux secteurs :
 - Un secteur UBa, couvrant la proche ville, zone à dominante résidentielle d'habitat individuel relativement dense, marquant la transition entre la « ville-dune » et la « ville-forêt » ;
 - Un secteur UBb spécifique aux lotissements de transition paysagère, entre dunes et forêt, entre Canche et forêt, la plupart se situant en entrée de ville ;
- UC : correspond à une zone mixte à vocation touristique, commerciale et culturelle, caractérisée par la présence de nombreux équipements et grands hôtels. La zone UC est divisée en deux secteurs :
 - Un secteur UCa qui s'articule autour de la place de l'Hermitage, affirmant une fonction récréative et culturelle ;
 - Un secteur UCb qui concerne les grands hôtels et résidences collectives des Bords de Canche ;

Titre 1 - Dispositions générales

- UD : correspond à une zone à vocation résidentielle composée majoritairement par des tissus individuels peu denses, caractérisés par des enjeux paysagers forts, autrement appelée « ville-forêt ». Elle comprend d'importantes surfaces boisées, qui représentent le fondement même des objectifs de protection voulus par le règlement. La zone UD est divisée en trois secteurs :
 - Un secteur UDa, représentant le secteur de forêt « dense », et caractérisé par une trame parcellaire plus étroite ;
 - Un secteur UDb qui se caractérise par une trame parcellaire large et des densités plus faibles. Le traitement paysager (boisements et espaces verts) est une composante essentielle à maintenir ;
 - Un secteur UDC, spécifique aux constructions d'immeubles collectifs implantés en forêt.
- UE : zone dédiée à l'activité économique et est caractérisée par une certaine mixité fonctionnelle. L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier et d'affirmer une vocation commerciale et artisanale locale, non génératrice de nuisances.
- UL : Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune. Les dispositions réglementaires édictées sont spécifiques à l'évolution et au maintien de ce type d'occupation du sol sans nuire au tissu environnant.
- UR : Zone urbaine à renouveler. Ces zones correspondent à deux Orientations d'Aménagement et de Programmation à valeur réglementaire (article R151-8 du Code de l'urbanisme). Le présent règlement ne définit donc aucune prescription pour ces zones.
- N : zone N recouvrant les espaces naturels du territoire, en-dehors des espaces naturels littoraux présentant le caractère d'espaces remarquables, et les espaces naturels marins. Les constructions y sont limitées, afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces. La zone N comprend six secteurs :
 - Un secteur Na qui recouvre les pistes de l'aérodrome ;
 - Un secteur Nb qui recouvre les pistes de l'hippodrome ;
 - Un secteur Nj qui recouvre les jardins familiaux ;
 - Un secteur Ne, de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'équipement de service public et d'intérêt collectif ;
 - Un secteur Nh qui correspond à un secteur de faible densité résidentielle.
- NL : Espaces naturels littoraux présentant le caractère d'espaces remarquables ;
- NM : Espaces naturels marins.





TITRE 2 – Règles communes applicables à toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UR

Sauf dispositions particulières précisées dans les règlements de chaque zone, les dispositions suivantes sont applicables à toutes les zones urbaines.

1 Sous-Section U1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE U1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

1) L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme sont autorisées, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

2) Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

a) Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, à destination :

- des exploitations agricoles et forestières,
- du commerce et activités de service,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

sont conditionnés à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le contexte environnant, et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulation des poids lourds) ;

b) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui n'engendrent pas un périmètre de protection sont autorisées, à condition d'être compatible avec l'habitat (ferrailleurs, casses automobiles, récupérateurs de métaux...) et que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance - livraison, bruit, etc. - incendie, explosion, etc.), et dans le respect par ailleurs des dispositions légales en vigueur.

c) Les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.

d) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.

e) Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- à des aménagements paysagers,
- à des aménagements hydrauliques,
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2 Interdiction de construire, d'installer et de changer de destination

1) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :



- L'accueil ou le stationnement de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains de camping et caravanning habilités ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, en application des dispositions des articles L511-1 et suivants du code de l'environnement, engendrant un périmètre de protection.

1.2 CHAPITRE U2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1) Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité sociale » :

- Les opérations d'au moins 20 logements comporteront au minimum 30% de T3 et plus.

Le périmètre du secteur d'OAP Quartier de l'Aéroport reporté sur le plan de zonage tient lieu de périmètre de limitation des petits logements dans lequel les opérations d'au moins 20 logements comporteront au minimum 30% de T3 et plus.

1.2.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1) Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité sociale » :

- Les opérations de plus de 1500 m² de surface de plancher, comporteront au minimum 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, arrondis à l'unité inférieure.

Le périmètre du secteur d'OAP Quartier de l'Aéroport reporté sur le plan de zonage tient lieu de périmètre de mixité sociale dans lequel les opérations de logements comporteront au minimum 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

1.2.3 Préservation de la mixité fonctionnelle

1) Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle », divisé en deux sous-périmètres MF-1 et MF-2, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des locaux d'habitation, doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et de services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- o Dans le sous-périmètre MF-1 :
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - Restauration ;
 - Hébergement hôtelier.
- o Dans le sous-périmètre MF-2 :
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - Restauration ;
 - Hébergement hôtelier ;
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2) Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque, dans le cas d'un établissement recevant du public (ERP), il est démontré que les locaux en rdc concernés ne permettent pas, même avec des travaux d'adaptation, de respecter la réglementation ERP, notamment s'agissant de l'accessibilité (ex. : pente trop élevée).

3) Dans ce périmètre, l'emprise au sol maximale des rez-de-chaussée commerciaux et d'hébergement hôtelier est augmentée à 80%. Le cas échéant, un accès indépendant aux étages doit être assuré.

4) Dans ce périmètre, l'obligation de réalisation de places de stationnement prévue au 2.4.1 du Titre 2 du présent règlement ne s'applique pas pour les sous-destinations visées au 1) du présent article.

2 Sous-Section U2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE U1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

I. Dispositions générales

1) Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

2) Dans toutes les zones urbaines, l'emprise au sol maximale des constructions annexes sera de 9m² pour les *Constructions légères* et de 15m² pour les *Dépendances*, telles que définies au glossaire.

3) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II. Extension des constructions existantes

1) L'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celle résultant du règlement de chaque zone, lorsqu'il s'agit de travaux de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le dépassement de l'emprise au sol réglementaire est limité à :

- 20 m² pour une construction à destination d'habitation ;
- 10% de la surface du terrain dans la limite de 100 m² pour une construction ayant une autre destination que l'habitation.

Ces possibilités de dépassement ne peuvent être applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

2) Toutefois, le dépassement du coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

3) La part minimale des terrains devant être traitée en espaces végétalisés sera réduite d'autant que l'emprise au sol sera majorée en application des dispositions ci-dessus.

III. Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées dans chaque zone du présent PLU sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».



IV. Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLU

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, terrasses, etc.).

V. Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1) Lorsque les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

VI. Majoration de volume constructible

L'emprise au sol des constructions bioclimatiques est majorée de 10 points. Par exemple, dans le cas d'une emprise au sol plafonnée à 40%, elle sera portée à 50%.

2.1.2 Hauteur maximale des constructions

1) Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade, ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section prise au milieu de chacune d'elles.

2) N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximum de 1 mètre, les ouvrages de faible emprise tels que lucarnes, souches cheminée, garde-corps à claire-voie, acrotères...

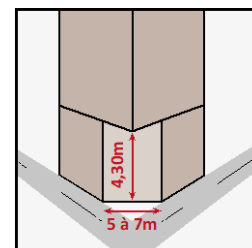
3) Dans toutes les zones urbaines, la hauteur maximale des constructions annexes sera de 2,5m pour les *Constructions légères* et de 3m pour les *Dépendances*, telles que définies au glossaire.

4) Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, et lorsque le règlement spécifique d'une zone encadre la hauteur maximale des constructions par une règle de prospect, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

5) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, sauf dans les cas où le règlement de zone le prévoit.

2.1.3 Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

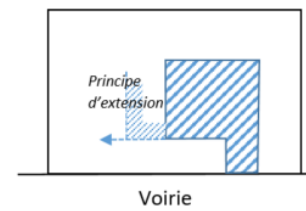
1) A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions pourra présenter, sur une hauteur de 4,30 mètres, un pan coupé symétrique d'une longueur comprise entre 5 mètres et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux limites d'emprise des voies. *Schéma de principe ci-contre.*



- 2) Tout débord d'éléments architecturaux ou d'installations diverses sur le domaine public est soumis au règlement communal de voirie.
- 3) Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- 4) Pour les terrains enclavés ou situés en second rang ou au-delà il n'est pas fait application des règles de l'article « *Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie* ».
- 5) Une implantation autre que celle fixée dans le règlement de chaque zone est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction, ou, le cas échéant, dans leur alignement.

Schéma de principe ci-contre.



- b) lorsqu'un élément bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique réglementaire, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement architectural de la construction existante ;

- c) Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

- d) Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

- e) Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

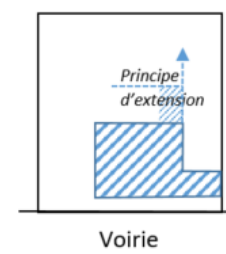
- 6) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise dans les cas suivants :

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie par le règlement de zone. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, ou, le cas échéant, dans leur alignement. L'ouverture de baies devra respecter les dispositions du code civil en matière de vue.

Schéma de principe ci-contre.



- b) Lorsqu'il s'agit de constructions d'intérêt général, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

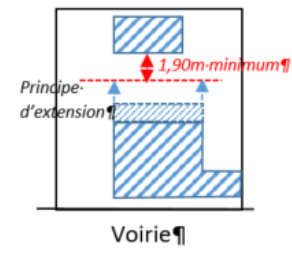
c) Pour les terrains enclavés qui n'ont pas de limite sur une voie publique, l'implantation peut être autorisée sur la limite séparative sous réserve de respecter une hauteur maximale de 4 mètres maximum.

2) Les piscines extérieures devront être implantées avec une distance supérieure ou égale à 1,50m des limites séparatives pour aménager un espace paysager. Leur implantation en limites séparatives n'est possible que lorsqu'il existe sur limite un mur pignon aveugle.

3) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

2.1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, ou, le cas échéant, dans leur alignement. L'ouverture de baies devra respecter les dispositions du code civil en matière de vue. *Schéma de principe ci-contre.*



2) Ces dispositions s'appliquent également en cas de servitude de cour commune.

3) Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les espaces de stationnement des vélos.

4) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

2.2 CHAPITRE U2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 Règles en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

I. Antennes et pylônes

1) Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

2) Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

II. Locaux annexes et équipements techniques

1) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

2) Les orifices d'alimentation des colonnes sèches doivent être interdits en saillie de l'espace public.

3) Les barbacanes sont interdites.

4) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

5) Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies dans le règlement de la servitude patrimoniale.

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I. Espaces boisés classés

1) Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

II. Espaces-verts protégés

1) L'emprise au sol des constructions ne pourra présenter plus de 10% de la surface totale de l'espace vert protégé concerné.

2) Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

3) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces-verts protégés » seront seulement admises :

- o les constructions et installations légères liées à l'aménagement, à l'animation et à l'entretien des lieux ;
- o les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées ;
- o l'aménagement d'espaces stationnement et de voies de circulation, sous réserve qu'ils soient réalisés en matériaux perméables.

III. Espaces paysagers protégés

1) Conditions de préservation

- o Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige,
- o Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation et devra faire l'objet de mesures de remplacement par des espèces de qualité équivalente,
- o Les nouveaux terrains divisés et issus de la division devront s'insérer dans les formes, dimensions et gabarits qui contribuent à définir le caractère paysager du secteur.

2) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces paysagers protégés » seront admises :

- o Les nouvelles constructions et extensions sous réserve qu'elles soient conformes au règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent.



2.2.4 Performances énergétiques

- 1) Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.
- 2) Lorsque l'isolation par l'extérieur est autorisée, elle sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

2.3 CHAPITRE U3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

- 1) Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite, pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 20 centimètres d'épaisseur.
- 2) En cas d'amélioration d'une construction existante, il ne sera pas fait application du pourcentage réglementaire concernant les espaces végétalisés.
- 3) En cas de division parcellaire, chaque parcelle issue de la division devra respecter le pourcentage des espaces végétalisés fixé par le présent règlement.
- 4) Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en espaces verts de pleine terre (EVPT).

Dispositions particulières

- 5) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.
- 6) Dans le cas de construction de parkings en sous-sol pour des immeubles collectifs d'habitation ou d'activités, la superficie équivalente aux places exigées par application du présent règlement peut être déduite de la surface de pleine terre imposée.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I. Principes généraux

- 1) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.
- 2) Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
 - a) de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
 - b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - c) de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
 - e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3) Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.

4) Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

II. Plantations

1) Les espaces verts de pleine terre comporteront, en fonction de leur superficie et de leur configuration, les plantations suivantes :

- a) Pour une surface égale ou supérieure à 100 m² :
 - 2 arbres (dont un de haute tige) par tranche de 100 m² ;
 - ou 5 m² de massif arbustif par tranche de 100 m².
- b) Pour une surface comprise entre 50 et 100 m² :
 - 1 arbre de moyenne tige,
 - ou 2,5 m² de massif arbustif.
- c) Pour une surface inférieure à 50 m² :
 - 1 arbuste,
 - ou 1,5 m² de massif arbustif.

2) Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- c) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

III. Plantation des aires de stationnement

1) Pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes et d'arbres à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

2) Pour des parcs de stationnement supérieurs à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 10 m² de pleine terre.

3) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

Dispositions particulières

4) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.



2.3.3 Continuités écologiques

Espaces-verts protégés et espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé au minimum de même contenance sur le terrain. De même, au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire, la suppression d'arbres de haute tige est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace d'intérêt paysager.

2.4 CHAPITRE U4 : STATIONNEMENT

Sauf dispositions contraires précisées dans chaque règlement de zone, les dispositions communes suivantes s'appliquent :

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I. Dispositions générales

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3) En cas de division foncière, la superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.
- 4) Modalités de calcul : dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente ou d'activité, le calcul prend en compte l'arrondi au supérieur.
- 5) En cas de changement de destination : la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.
- 6) Quelle que soit la nature de l'opération envisagée, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existantes avant travaux, dans la limite du nombre de places exigibles.

II. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1) Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2) Les parcs de stationnement aériens doivent recevoir un traitement perméable.
- 3) Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 m minimum ;
 - Largeur : 2,50 m minimum ;
 - Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules.

III. Mutualisation des places de stationnement

1) Les places de stationnement de projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

2) Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, hôtel, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine.

3) Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

IV. Normes de stationnement pour les constructions existantes

1) En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires rendues nécessaires par le projet. Cette règle ne s'applique pas en zone UAa.

2) Pour les constructions existantes, aucune place de stationnement n'est requise pour la création de logements bénéficiant d'une aide d'Etat ou dès lors que les travaux (réhabilitation, surélévation, extension, démolition-reconstruction) ne prévoient pas la création de nouveaux besoins, à l'exception de la zone UD où des dispositions particulières s'appliquent et des cas prévus par l'article 1.2.3 du présent titre.

V. Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

1) Pour les constructions destinées à l'habitation

a) Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

b) Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement financé par un prêt aidé de l'Etat.

2) Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

- Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 5 logements.

3) Pour les résidences universitaires et logements étudiants

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 5 logements. En cas de programme réalisé en réhabilitation et/ou extension d'un bâtiment existant, il n'est requis aucune place de stationnement sur le terrain.

4) Pour les constructions destinées au commerce et activités de services

a) Pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 100 m², une place de stationnement est requise. Une dérogation est autorisée à l'intérieur du périmètre de mixité commerciale ;



- b) Pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 100 m² et 199 m², 2 places de stationnement ;
- c) Pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 200 m² et 300 m², 3 places de stationnement ;
- d) Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m², outre les 3 places de stationnement pour les premiers 300 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher réalisée au-delà de 300 m².
- e) La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

5) Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants

- a) Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou pour 5 m² de salle de restaurant.
- b) Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.

6) Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

7) Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- a) Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux :
 - Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
 - Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.
- b) Pour l'ensemble des constructions à usage d'entrepôt :
 - Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher pour les véhicules légers.
 - Il est exigé que soit réalisé 1 place de stationnement d'un minimum de 50 m² pour les poids lourds pour 500 m² à 1000 m² de surface de plancher et 2 places minimum au-dessus de 1000 m² de surface de plancher.

VI. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- a) Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- b) Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a bien été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

I. Pour les constructions destinées à l'habitation

- 1) Le stationnement des cycles non motorisés (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.
- 2) Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, doit être prévu un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, d'une surface minimale de 0,75 m² par logement.
- 3) En cas d'ensemble immobilier unique, les règles du présent paragraphe s'appliqueront bâtiment par bâtiment, à proportion du programme.
- 4) Le stationnement deux-roues sera réalisé de préférence en rez-de-chaussée.
- 5) Aucune obligation n'est exigée pour les constructions existantes et de moins de 3 logements.

II. Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé et couvert tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- a) Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² par logement ;
- b) La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².

III. Pour les constructions destinées au commerce et activités de services

- 1) Le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination et de la sous-destination de la construction et de sa situation géographique.
- 2) Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

IV. Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 1) Pour l'ensemble constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 0,75 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- 2) Pour l'ensemble des constructions à usage d'entrepôt :

- a) Le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique.
- b) Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.
- c) Pour les activités de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

V. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics



Dans les établissements d’enseignements, il est exigé 1 place de stationnement pour huit à douze élèves.

VI. Pour les autres destinations

Le nombre d’emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n’exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d’intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l’espace public.

3 Sous-section U3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE U1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non réglementé.

3.2 CHAPITRE U2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

1) Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2) Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- a) Répondre à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagé ;
- b) Permettre la circulation et l’utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l’incendie ;
- c) Permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l’intensité du trafic.

3) Toute propriété peut bénéficier, à charge du pétitionnaire, d’un seul accès charretier sur une voie publique.

4) Les voies nouvelles en impasse d’une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II. Assainissement

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, sans aucune stagnation et conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- 3) Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

III. Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval.

- 1) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
- 2) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet.
- 3) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
- 4) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.


IV. Collecte des déchets

- 1) Pour les constructions collectives nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
- 2) Pour les constructions collectives existantes, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être conservés.
- 3) Pour les constructions collectives nouvelles, des aires de présentation des conteneurs doivent être prévues de façon à être facilement accessible pour les opérations de collecte mais être intégrées à la construction pour ne pas être vues depuis l'espace public.

3.2.3 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1) La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.





Titre 2 – Règles communes à toutes les zones urbaines à l’exception de la zone UR

- 2) Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d’énergie doit être effectué en souterrain jusqu’au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 3) Conformément au Code de la Construction et de l’Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.
- 4) En cas d’extension ou d’aménagement d’une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3 CHAPITRE U3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D’ATTENTE D’UN PROJET D’AMENAGEMENT GLOBAL

Sans objet.

TITRE 3 – Dispositions applicables en zones urbaines



ZONE UA

1 Sous-Section UA1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

1.1.2 Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination

1) En plus des dispositions des règles communes sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- b) Pour la destination autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt.

2) En sus des dispositions suivantes,

- a) Pour les secteurs UAa et UAb, pour le commerce et les activités de service, est interdit le commerce de gros.
- b) Pour le secteur UAc, les constructions à destination de commerce et d'activité de service.
- c) Pour le secteur UAd, pour le commerce et les activités de service, est interdit le commerce de gros. Les changements de destination de l'hébergement hôtelier et touristique vers une autre destination est interdit.

1.2 CHAPITRE UA2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2 Sous-Section UA2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE UA1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

- 1) En secteur UAa et UAd, l'emprise au sol des constructions ne peut **excéder 60% de la superficie du terrain**.
- 2) En secteur UAb et UAc, l'emprise au sol des constructions ne peut **excéder 50% de la superficie du terrain**.
- 3) Conformément aux règles urbaines générales, dans le périmètre de mixité fonctionnelle représenté au plan graphique, l'emprise au sol pour les rez-de-chaussée commerciaux est majorée à 80%. Le cas échéant, un accès indépendant aux étages doit être assuré.
- 4) Dans les secteurs UAa, UAb et UAd, l'emprise au sol des constructions à destination d'hébergement hôtelier est majorée à 80%.

2.1.2 Majoration de volume constructible

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

Objectif : *La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.*

1) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de trois mètres :

$$H = L + 3 \text{ mètres}$$

2) Dans les secteurs UAa, UAb et UAd, lorsque la construction est édifiée à l'angle deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements (compte tenu éventuellement des retraits obligatoires), le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

Dans le secteur UAa :

3) La hauteur maximale des constructions ne pourra jamais dépasser **15 mètres**.

Dans le secteur UAb :

4) La hauteur maximale des constructions ne pourra jamais dépasser **12 mètres**.

Dans le secteur UAc :

5) La hauteur maximale des constructions ne pourra jamais dépasser **9 mètres**.

Dans le secteur UAd :

6) La hauteur maximale des constructions ne pourra jamais dépasser **26 mètres**.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif : *L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.*

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

1) Les constructions doivent être implantées :

a) Dans le secteur UAa :

- Soit à l'alignement des voies, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait ne pourra être supérieur à 4 mètres.

b) Dans le secteur UAb :

- Soit à l'alignement des voies, soit en retrait.

c) Dans le secteur UAc :

- en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement



d) Dans le secteur UAd :

- en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

2) Des alignements ou retraits spécifiques s'appliquent le long de certaines voies ou sections de voies, indiquées au plan annexé au présent règlement.

3) Dans le cas de « dents creuses », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire, peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

4) Des modulations peuvent être admises ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire, excepté dans le secteur UAc où il est interdit.

I. Implantation sur limites séparatives (secteur UAa, UAb et UAd)

Dans les secteurs UAa, UAb et UAd

1) En front à rue, dans une bande maximum de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette même bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction* d'une hauteur supérieure ou égale à celle projetée.

Dans le secteur UAc

3) En front à rue, dans une bande maximum de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ne dépassant pas sa hauteur au faîtage.

Dans tous les secteurs de la zone UA

4) Nonobstant les dispositions ci-dessus, en front à rue dans une bande maximum de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions à rez-de-chaussée commercial doivent être édifiées :

- d'une limite séparative à l'autre sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à **15 mètres**.
- le long d'une des limites séparatives au moins sur les parcelles d'une largeur supérieure à **15 mètres** mais inférieure à **40 mètres**.

II. Implantation en retrait (pour tous les secteurs)

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe $H/2=L$ (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 3 mètres.
- 2) Les constructions annexes de type *Constructions légères* (telles que définies au glossaire) doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit être non visible de l'espace public.
- 3) Au-delà d'une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au 2.1.4 du présent règlement de zone peuvent être implantées sur les limites séparatives des constructions annexes de type *Dépendances* (telles que définies au glossaire), sous réserve que la façade implantée en bordure de la limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de profondeur, et que ladite construction ne dépasse pas une hauteur maximale de 3 mètres.

III. Dispositions particulières

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de construction à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Les bâtiments implantés sur un même terrain en vis-à-vis et non contigus (bâtiments annexes de type *Constructions légères exclus*) doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale à la moitié de la hauteur de façade H du bâtiment le plus élevé ($L = H / 2$), avec un minimum de 4 mètres. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénatures, les auvents, les débords de toiture, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.
- 2) L'implantation sur un même terrain de constructions contiguës est libre. Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.
- 3) Une réduction de 2 mètres de la distance horizontale telle qu'elle est calculée ci-dessus, peut être admise afin de permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon.

2.2 CHAPITRE UA2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).



2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.4 Performances énergétiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3 CHAPITRE UA3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1) L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

- Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées
- Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

	UAa
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	15 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	100 %

	UAb
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	35 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	75 %

	UAc
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	40 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	75 %

	UAd
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	20 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	75 %

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3.3 Continuités écologiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.4 CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT

Dans les secteurs UAa et UAd, outre les autres dispositions communes aux zones urbaines, l'obligation de création de places de stationnement en cas de création de nouveaux besoins n'est pas applicable aux travaux sur constructions existantes à sous-destination d'hébergement hôtelier.

3 Sous-Section UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE UA1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.2 CHAPITRE UA2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.3 CHAPITRE UA3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.



ZONE UB

1 Sous-Section UB1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE UB1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

1.1.2 Interdiction de construire, d'installer et de changer de destination

1) En secteur UBa

En complément des interdictions formulées dans les dispositions communes aux règles urbaines, sont également interdites les destinations et sous-destinations liées du sol suivantes :

- a) Pour la destination commerce et activités de service, le commerce de gros est interdit.
- b) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

2) En secteur UBb

En complément des interdictions formulées dans les dispositions communes aux règles urbaines, sont également interdites les destinations et sous-destinations liées du sol suivantes :

- a) Le commerce et les activités de service à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- b) Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- c) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

1.2 CHAPITRE UB2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2 Sous-Section UB2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE UB1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

1) En secteurs UBa et UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

2) En cas d'activité commerciale, l'emprise au sol peut être portée à 45%.

Rappel : Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, des majorations d'emprise au sol spécifiques sont définies en fonction du niveau d'aléas de de la zone, référencé sur le plan présenté en annexe du PLU.

2.1.2 Majoration de volume constructible

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

Objectif : *La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.*

1) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = L$.

2) Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

3) Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesuré à partir du point d'intersection des alignements (compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires), le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

4) En secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 12 mètres.

5) En secteur UBb

La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 9 mètres.

Rappels :

- Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau de plancher minimal, fixé selon les cotes de références NGF reportées sur le plan présenté en annexe du PLU.
- Dans le périmètre soumis aux servitudes aéronautiques et aériennes, la hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des Servitudes d'Utilité Publiques annexées au dossier de PLU.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif : *L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.*

1) En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

2) Les constructions doivent être implantées :

- a) soit à l'alignement des voies ou sections de voies indiquées au plan,
- b) soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement dans les secteurs UBa et UBb.



3) Dans le cas de « dents creuses », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire, peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

4) Des modulations peuvent être admises ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

I. Implantation sur limites séparatives

1) Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement, sur la même profondeur.

2) Les constructions annexes de type *Constructions légères* (telles que définies au glossaire) doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit être non visible de l'espace public.

II. Implantation en retrait

3) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe $L = H/2$ (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 3 mètres.

4) Au-delà d'une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au 2.1.4 du présent règlement de zone peuvent être implantées sur les limites séparatives des constructions annexes de type *Dépendances* (telles que définies au glossaire), sous réserve que la façade implantée en bordure de la limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de profondeur, et que ladite construction ne dépasse pas une hauteur maximale de 3 mètres.

III. Dispositions particulières

5) Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de construction à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

1) Les bâtiments implantés sur un même terrain en vis-à-vis et non contigus (bâtiments annexes de type *Constructions légères exclus*) doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale :

a) Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur de façade H du bâtiment le plus élevé ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres. Ce minimum est réduit à 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées cernent une courette, un patio ou un accès.

b) Lorsqu'aucune façade ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur de façade H du bâtiment le plus élevé ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres.

2) Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénatures, les auvents, les débords de toiture, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.

3) L'implantation sur un même terrain de constructions contiguës est libre. Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à la sécurité, à l'entretien des piscines, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

2.2 CHAPITRE UB2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.4 Performances énergétiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3 CHAPITRE UB3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1) L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

- a) Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées
- b) Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

	UBa	UBb
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	40 %	40%
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	75 %	75 %

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3.3 Continuités écologiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.4 CHAPITRE UB4 : STATIONNEMENT

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3 Sous-Section UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE UB1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.2 CHAPITRE UB2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.3 CHAPITRE UB3 : EMBLEMENS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

ZONE UC

1 Sous-Section UC1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

En plus des dispositions des règles communes sont autorisées :

- a) les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- b) l'hébergement hôtelier et touristique.

1.1.2 Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination

En plus des dispositions des règles communes sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- a) Pour la destination Commerce et activités de service est interdite la sous-destination suivante : commerce de gros ;
- b) L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- c) Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés ;
- d) L'aménagement d'aires de stationnement pour nomades ;
- e) Les changements de destination de l'hébergement hôtelier ou touristique vers une autre destination.

1.2 CHAPITRE UC2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2 Sous-Section UC2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE UC1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

1) L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Rappel : Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, des majorations d'emprise au sol spécifiques sont définies en fonction du niveau d'aléas de de la zone, référencé sur le plan présenté en annexe du PLU.



2.1.2 Majoration de volume constructible

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

Objectif : *La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.*

1) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = L$.

2) Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesuré à partir du point d'intersection des alignements (compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires), le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

3) En secteur UCa

La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 18 mètres.

4) En secteur UCb

La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 15 mètres.

Rappels :

- Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau de plancher minimal, fixé selon les cotes de références NGF reportées sur le plan présenté en annexe du PLU.
- Dans le périmètre soumis aux servitudes aéronautiques et aériennes, la hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des Servitudes d'Utilité Publiques annexées au dossier de PLU.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif : *L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.*

1) En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

2) Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou sections de voies indiquées au plan, soit :

a) dans le secteur UCa : en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement

b) dans le secteur UCb : en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

3) Dans le cas de « dents creuses », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire, peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

4) Des modulations peuvent être admises ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.
- 2) Les constructions annexes de type *Constructions légères* (telles que définies au glossaire) doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit être non visible de l'espace public.

I. Implantation sur limites séparatives

- 3) En front à rue, dans une bande maximum de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- 4) Au-delà d'une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au 2.1.4 du présent règlement de zone peuvent être implantées sur les limites séparatives des constructions annexes de type *Dépendances* (telles que définies au glossaire), sous réserve que la façade implantée en bordure de la limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de profondeur, et que ladite construction ne dépasse pas une hauteur maximale de 3 mètres.

II. Implantation en retrait

- 5) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe $L = H/2$ (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 5 mètres en secteur UCa.

III. Dispositions particulières

- 6) Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de construction à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Les bâtiments implantés sur un même terrain en vis-à-vis et non contigus (bâtiments annexes de type *Constructions légères exclus*) doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale :
 - a) Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur de façade H du bâtiment le plus élevé ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres.
 - b) Lorsqu'aucune façade ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur de façade H du bâtiment le plus élevé ($L = H / 2$), avec un minimum de 6 mètres.
- 2) Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénatures, les auvents, les débords de toiture, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.
- 3) L'implantation sur un même terrain de constructions contiguës est libre. Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à la



sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

2.2 CHAPITRE UC2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

I. Passages et vues depuis la rue

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.4 Performances énergétiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3 CHAPITRE UC3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	UCa
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	30 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	75 %

	UCb
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	45 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	75 %

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3.3 Continuités écologiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.4 CHAPITRE UC4 : STATIONNEMENT

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3 Sous-Section UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE UC1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.2 CHAPITRE UC2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.3 CHAPITRE UC3 : EMBLEMENS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.



ZONE UD

1 Sous-Section UD1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE UD1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

En plus des dispositions des règles communes, sont aussi autorisées :

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les constructions à destination de restauration, sous réserve :
 - o soit que cette activité soit complémentaire d'une activité d'hébergement hôtelier, et que la capacité d'accueil soit au moins équivalente à celle de l'hébergement en question ;
 - o soit qu'il s'agisse de l'extension d'un établissement existant à la date d'approbation du PLU.

1.1.2 Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination

En plus des dispositions des règles communes sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- a) Pour la destination commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, cinéma ;
- b) Pour la destination Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
- c) L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- d) Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés ;
- e) L'aménagement d'aires de stationnement pour nomades ;

1.2 CHAPITRE UD2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2 Sous-Section UD2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE UD1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 1) En secteur UDa, 20 % de la surface du terrain ;

- 2) En secteur UDb, 15 % de la surface du terrain ;
- 3) En secteur UDc, 20 % de la surface du terrain.

Rappel : Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, des majorations d'emprise au sol spécifiques sont définies en fonction du niveau d'aléas de la zone, référencé sur le plan présenté en annexe du PLU.

2.1.2 Majoration de volume constructible

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

1) En secteur UDa

La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 10 mètres.

2) En secteur UDb

La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 10 mètres.

3) En secteur UDc

La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 12 mètres.

Rappels :

- Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau de plancher minimal, fixé selon les cotes de références NGF reportées sur le plan présenté en annexe du PLU.
- Dans le périmètre soumis aux servitudes aéronautiques et aériennes, la hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des Servitudes d'Utilité Publiques annexées au dossier de PLU.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif : *L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.*

- 1) En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :
- 2) Les constructions doivent être implantées :
 - a) soit en fonction des marges de recul indiquées au plan, soit
 - b) dans le secteur UDa : en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement ;
 - c) dans les secteurs UDb et UDc : en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent :



I. Implantation sur limites séparatives

- 1) Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives.
- 2) Les constructions annexes de type *Constructions légères* (telles que définies au glossaire) doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit être non visibles de l'espace public.
- 3) Au-delà d'une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au 2.1.4 du présent règlement de zone peuvent être implantées sur les limites séparatives des constructions annexes de type *Dépendances* (telles que définies au glossaire), sous réserve que la façade implantée en bordure de la limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de profondeur, et que ladite construction ne dépasse pas une hauteur maximale de 3 mètres.

II. Implantation en retrait

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe $L = H/2$ (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 4 mètres.
- 2) Les constructions annexes de type *Constructions légères* (telles que définies au glossaire) doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit être non visible de l'espace public.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

- 1) L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes de type *Constructions légères* exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments implantés en vis-à-vis et non contigus au moins égale :
 - a) Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 8 mètres.
 - b) Lorsqu'aucune façade ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
 - c) Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénatures, les auvents, les débords de toiture, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.
- 2) L'implantation sur un même terrain de constructions contiguës est libre. Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à l'entretien des piscines, à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

2.2 CHAPITRE UD2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Non-règlementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.4 Performances énergétiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3 CHAPITRE UD3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	UDa
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	60 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	100 %

	UDb
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	70 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	100 %

	UDc
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	60 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	100 %

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3.3 Continuités écologiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.



2.4 CHAPITRE UD4 : STATIONNEMENT

En sus des dispositions communes aux zones urbaines :

En cas de travaux aboutissant à la création de plusieurs logements dans une construction existante, les règles suivantes s'appliquent :

- a) Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- b) Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement financé par un prêt aidé de l'Etat.

3 Sous-Section UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE UD1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.2 CHAPITRE UD2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.3 CHAPITRE UD3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

ZONE UE

1 Sous-Section UE1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE UE1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

En sus des dispositions communes aux zones urbaines :

- a) Les constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- b) Les constructions à destination Habitation sont autorisées, uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.
- c) Les constructions à destination de commerce, artisanat et activités de services sont autorisées.
- d) Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.1.2 Interdictions de construire

Les constructions relevant des destinations non autorisées au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées » du règlement de la présente zone sont interdites.

Peuvent être interdits par l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme les projets dont l'affectation des locaux est jugée incompatible avec les usages issus des activités autorisées dans la zone.

1.2 CHAPITRE UE2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2 Sous-Section UE2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE UE1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

2.1.2 Majoration de volume constructible

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.



2.1.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, y compris les installations techniques, ne doit pas excéder 12 mètres.

Rappels :

- Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau de plancher minimal, fixé selon les cotes de références NGF reportées sur le plan présenté en annexe du PLU.
- Dans le périmètre soumis aux servitudes aéronautiques et aériennes, la hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des Servitudes d'Utilité Publiques annexées au dossier de PLU.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions et installations peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
- 2) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe $L = H/2$ (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 4 mètres.

Dispositions particulières

- 2) Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de construction à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

2.2 CHAPITRE UE2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non-réglémenté par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Non-réglémenté par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.4 Performances énergétiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3 CHAPITRE UE3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1) L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	UE
<i>% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes</i>	20 %
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes</i>	75 %

2) Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ces normes ne sont pas applicables :

- a) dans le cas où les espaces libres existants ont une superficie inférieure à celle visée ci-dessus. Il convient, alors, de préserver les espaces libres existants quantitativement ;
- b) dans le cas où les travaux d'extension d'une construction visent à prendre en compte sa mise aux normes liée à des aspects sécuritaires, sanitaires ou de réduction de nuisances de toute nature.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3.3 Continuités écologiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.4 CHAPITRE UE4 : STATIONNEMENT

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.



3 Sous-Section UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE UE1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.2 CHAPITRE UE2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.3 CHAPITRE UE3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

ZONE UL

1 Sous-Section UL1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE UL1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

- 1) Les constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sans condition.
- 2) Les constructions à destination Habitation sont autorisées, uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.
- 3) Les constructions à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées.

En secteur ULc :

- 4) Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'un camping sont autorisées.

1.1.2 Interdictions de construire

Les constructions relevant des destinations non autorisées au paragraphe « *Usages principaux et activités autorisées* » du règlement de la présente zone sont interdites.

1.2 CHAPITRE UL2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2 Sous-Section UL2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE UL1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Rappel : Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, des majorations d'emprise au sol spécifiques sont définies en fonction du niveau d'aléas de de la zone, référencé sur le plan présenté en annexe du PLU.



2.1.2 Majoration de volume constructible

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Rappels :

- Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau de plancher minimal, fixé selon les cotes de références NGF reportées sur le plan présenté en annexe du PLU.
- Dans le périmètre soumis aux servitudes aéronautiques et aériennes, la hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des Servitudes d'Utilité Publiques annexées au dossier de PLU.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise publique avec un minimum de 3 mètres, ou au regard des marges de recul imposées au document graphique.

2) Le choix d'implantation doit tenir compte :

- a) de la nature de la construction ;
- b) de l'emprise publique concernée : voie, place, parc urbain, aire de stationnement publique, etc. ;
- c) de l'implantation des constructions voisines ;
- d) éventuellement, des emplacements réservés définis au document graphique réglementaire, visant à la réalisation de voies et d'ouvrages publics, ou d'espaces verts.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

2.2 CHAPITRE UL2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non-réglementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Non-réglementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.4 Performances énergétiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3 CHAPITRE UL3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Objectif : Limiter l'imperméabilisation du secteur.

Non réglementé.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.3.3 Continuités écologiques

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

2.4 CHAPITRE UL4 : STATIONNEMENT

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3 Sous-Section UL3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE UL1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

3.2 CHAPITRE UL2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.



3.3 CHAPITRE UL3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.

TITRE 4 – Dispositions applicables en zones naturelles



ZONE N

Sauf dispositions particulières précisées dans les règlements de chaque zone, les dispositions suivantes sont applicables à toutes les zones naturelles.

1 Sous-Section N1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

Dès lors qu'elles ne sont pas comprises dans la bande littorale des 100 mètres ni incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dans la bande littorale des 100 mètres :

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

En secteur Na :

Sont également admises les aménagements et installations légères liés nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des pistes de l'aérodrome, sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

En secteur Nb :

Sont également admises les aménagements et installations légères nécessaires à l'entretien et au fonctionnement de l'hippodrome, sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

En secteur Nj :

Sont également admis l'aménagement de jardins familiaux ou collectifs et les constructions qui y sont directement liées (type constructions légères).

En secteur Ne :

Sont également admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées aux activités de restaurations, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- b) Les aménagements de caractère sportif ou de loisirs ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements ;

En secteur Nh :

Sont également admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La rénovation, la division et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes ;

- b) Les constructions liées à l'entretien et à l'aménagement des jardins, tels que les abris de jardin, terrasses et piscines, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et d'une emprise mesurée.

1.1.2 Interdictions de construire

Les constructions relevant des destinations non autorisées au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées » du règlement de la présente zone sont interdites, y compris :

- a) Le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non,
b) Les exhaussements et les affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou la lutte contre l'érosion ou l'envahissement par les sables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cas prévus par les articles L121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans la bande littorale des 100 mètres :

Sont seuls autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve d'être conforme avec les autres règles de construction du présent règlement.

2 Sous-Section N2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE N1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

En secteurs Na, Nb et Nj

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m² d'emprise au sol, sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des milieux.

En secteur Ne

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. Les extensions de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans une limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur Nh

L'extension des constructions existante est autorisée, dans la limite d'une extension de 25% de la surface de plancher existante, applicable une fois à la date d'approbation du PLU et sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 20 % de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone N

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

2.1.2 Majoration de volume constructible

Non réglementé.



2.1.3 Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage

La hauteur maximale des constructions après extension éventuelle ne doit pas dépasser 10 mètres.

Rappels :

- Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau de plancher minimal, fixé selon les cotes de références NGF reportées sur le plan présenté en annexe du PLU.
- Dans le périmètre soumis aux servitudes aéronautiques et aériennes, la hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des Servitudes d'Utilité Publiques annexées au dossier de PLU.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N et en secteurs Na, Nb, Nj, Ne

- 1) Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite d'emprise.
- 2) Un recul plus important peut être imposé conformément au plan annexé au présent règlement.
- 3) Une implantation différente peut être admise pour limiter l'impact visuel des constructions et favoriser leur insertion dans le site.
- 4) Conformément au Plan réglementaire, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

En secteur Nh

Les constructions doivent être implantées :

- a) en fonction des marges de recul indiquées au plan
- b) en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N et en secteurs Na, Nb, Nj, Ne

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- 2) Une implantation différente peut être admise dès lors que ce choix résulte de la prise en compte :
 - a) D'une part, des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction ;
 - b) D'autre part, de la nature et de la vocation de la construction.

En secteur Nh

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe $L = H/2$ (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 4 mètres.

2) Seules les constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

En zone N et en secteurs Na, Nb, Nj, Ne

Non réglementé.

En secteur Nh

1) L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments implantés en vis-à-vis et non contigus au moins égale :

- a) Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 8 mètres.
- b) Lorsqu'aucune façade ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
- c) Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénatures, les auvents, les débords de toiture, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.

2) L'implantation sur un même terrain de constructions contiguës est libre. Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à l'entretien des piscines, à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

2.2 CHAPITRE N2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

OBJECTIF : *Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.*

Non-réglémenté par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions


OBJECTIF : *Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.*

Non-réglémenté par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I. Espaces boisés classés

1) Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :



Titre 4 – Dispositions applicables en zones naturelles – Zone N

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

II. Espaces-verts protégés

- 1) L'emprise au sol des constructions ne pourra présenter plus de 10% de la surface totale de l'espace vert protégé concerné.
- 2) Les espaces-verts protégés, identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- 3) Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.
- 4) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces-verts protégés » seront seulement admises :
 - les constructions et installations légères liées à l'aménagement, à l'animation et à l'entretien des lieux ;
 - les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.

III. Espaces paysagers protégés

- 1) Conditions de préservation
 - Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige,
 - Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation et devra faire l'objet de mesures de remplacement par des espèces de qualité équivalente,
 - Les nouveaux terrains divisés et issus de la division devront s'insérer dans les formes, dimensions et gabarits qui contribuent à définir le caractère paysager du secteur.
- 2) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces paysagers protégés » seront admises, sauf contre-indication fixée par le règlement de la zone considérée :
 - Les nouvelles constructions et extensions sous réserve qu'elles soient conformes au règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent ;
 - Les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol,
 - Les terrasses, dans la limite du pourcentage de surfaces perméables de la zone ;
 - Les piscines, dans la limite du pourcentage d'emprise au sol de la zone ;
 - les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.

2.2.4 Performances énergétiques

Non réglementé.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois, il est obligatoire de respecter les dispositions suivantes :

Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.

2.3 CHAPITRE N3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

En zone N et en secteurs Na, Nb, Nj, Ne

- 1) La part minimale de surfaces perméables et d'espaces végétalisés (EV) n'est pas réglementée.
- 2) Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé. Le revêtement des sols devra être constitué de matériaux naturels et perméables.

En secteur Nh

	Nh
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	80 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	100 %

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1) Les plantations existantes devront être conservées au maximum.
- 2) Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - a) de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - b) de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - c) de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
 - e) de la composition des parcs, jardins, aires de jeux existants ;
 - f) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.
- 3) Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

2.3.3 Continuités écologiques

Éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé au minimum de même contenance sur le terrain. De même, au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire, la suppression d'arbres de haute tige est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace d'intérêt paysager.

2.4 CHAPITRE N4 : STATIONNEMENT

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

Non réglementé.

2.4.3 Possibilités d'imposer un nombre maximal de places lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent

Non réglementé.

3 Sous-Section N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE N1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

- 1) Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel et à respecter le règlement de la servitude patrimoniale.
- 2) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.

3.2 CHAPITRE N2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.
- 2) Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :
 - a) Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
 - b) Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
 - c) Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3) Toute propriété peut bénéficier, à charge du pétitionnaire, d'un seul accès charretier sur une voie publique.
- 4) Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II. Assainissement

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, sans aucune stagnation et conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- 3) Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

III. Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval.

Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).



Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet.

Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

IV. Collecte des déchets

1) Pour les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

2) Des aires de présentation des conteneurs doivent être prévues de façon à être facilement accessible pour les opérations de collecte mais être intégrées à la façade des constructions pour ne pas être vues depuis l'espace public.

3.2.3 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1) La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

2) Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

3) Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

4) En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3 CHAPITRE N3 : EMBLEMES RESERVES ET SERVITUDES

Sans objet.

ZONE NL

1 Sous-Section NL1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE NL1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2) 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 ;
- 3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 5) 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.
- 6) L'atterrage des canalisations et leurs jonctions sont autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.

Les aménagements mentionnés aux 1), 2) et 4) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.1.2 Interdictions de construire

Les constructions relevant des destinations non autorisées au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées » du règlement de la présente zone sont interdites, à l'exception des cas prévus par les articles L121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans la bande littorale des 100 mètres :

Sont seuls autorisés les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve d'être conforme avec les autres règles de construction du présent règlement.

2 Sous-Section NL2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE NL1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.1.2 Majoration de volume constructible

Non réglementé.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Toutefois :

- a) Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage environnant.
- b) Les extensions du bâti existant, doivent être réalisées dans le respect des proportions du volume-enveloppe des constructions existantes.

Rappels :

- Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau de plancher minimal, fixé selon les cotes de références NGF reportées sur le plan présenté en annexe du PLU.
- Dans le périmètre soumis aux servitudes aéronautiques et aériennes, la hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des Servitudes d'Utilité Publiques annexées au dossier de PLU.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite d'emprise.
- 2) Un recul plus important peut être imposé conformément au plan annexé au présent règlement.

3) Une implantation différente peut être admise pour limiter l'impact visuel des constructions et favoriser leur insertion dans le site.

4) Conformément au Plan réglementaire, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

2) Une implantation différente peut être admise dès lors que ce choix résulte de la prise en compte :

- a) D'une part, des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction ;
- b) D'autre part, de la nature et de la vocation de la construction.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

2.2 CHAPITRE NL2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

OBJECTIF : Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

Non-réglementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

OBJECTIF : Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

Non-réglementé par le PLU, les normes à respecter étant définies par la servitude patrimoniale (AVAP).

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

IV. Espaces boisés classés

1) Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.



V. Espaces-verts protégés

1) L'emprise au sol des constructions ne pourra présenter plus de 10% de la surface totale de l'espace vert protégé concerné.

2) Les espaces-verts protégés, identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

3) Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

4) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces-verts protégés » seront seulement admises :

- les constructions et installations légères liées à l'aménagement, à l'animation et à l'entretien des lieux ;
- les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.

VI. Espaces paysagers protégés

1) Conditions de préservation

- Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige,
- Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation et devra faire l'objet de mesures de remplacement par des espèces de qualité équivalente,
- Les nouveaux terrains divisés et issus de la division devront s'insérer dans les formes, dimensions et gabarits qui contribuent à définir le caractère paysager du secteur.

2) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces paysagers protégés » seront admises, sauf contre-indication fixée par le règlement de la zone considérée :

- Les nouvelles constructions et extensions sous réserve qu'elles soient conformes au règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent ;
- Les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol,
- Les terrasses, dans la limite du pourcentage de surfaces perméables de la zone ;
- Les piscines, dans la limite du pourcentage d'emprise au sol de la zone ;
- les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.

2.2.4 Performances énergétiques

Non réglementé.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois, il est obligatoire de respecter les dispositions suivantes :

Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.

2.3 CHAPITRE NL3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

- 1) La part minimale de surfaces perméables et d'espaces végétalisés (EV) n'est pas réglementée.
- 2) Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé. Le revêtement des sols devra être constitué de matériaux naturels et perméables.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1) Les plantations existantes devront être conservées au maximum.
- 2) Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - a) de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - b) de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - c) de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
 - e) de la composition des parcs, jardins, aires de jeux existants ;
 - f) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.
- 3) Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

2.3.3 Continuités écologiques

Éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé au minimum de même contenance sur le terrain. De même,



au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire, la suppression d'arbres de haute tige est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace d'intérêt paysager.

2.4 CHAPITRE NL4 : STATIONNEMENT

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

Non réglementé.

2.4.3 Possibilités d'imposer un nombre maximal de places lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent

Non réglementé.

3 Sous-Section NL3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE NL1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

- a) Les revêtements seront perméables et naturels.
- b) La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

3.2 CHAPITRE NL2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.
- 2) Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :
 - a) Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
 - b) Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
 - c) Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3) Toute propriété peut bénéficier, à charge du pétitionnaire, d'un seul accès charretier sur une voie publique.

4) Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II. Assainissement

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, sans aucune stagnation et conformément à la réglementation en vigueur.

2) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

3) Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

V. Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval.

Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).

Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet.

Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

VI. Collecte des déchets

1) Pour les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.



2) Des aires de présentation des conteneurs doivent être prévues de façon à être facilement accessible pour les opérations de collecte mais être intégrées à la façade des constructions pour ne pas être vues depuis l'espace public.

3.2.3 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1) La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

2) Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

3) Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

4) En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3 CHAPITRE NL3 : EMBLEMES RESERVES ET SERVITUDES

Sans objet.

ZONE NM

1 Sous-Section NM1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1 CHAPITRE NM1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

Toutes nouvelles installations et constructions sous réserve que leurs usages soient conformes avec la vocation du domaine public maritime naturel.

1.1.2 Interdictions de construire

Les constructions relevant des destinations non autorisées au paragraphe « *Usages principaux et activités autorisées* » du règlement de la présente zone sont interdites.

2 Sous-Section NM2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 CHAPITRE NM1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.1.2 Majoration de volume constructible

Non réglementé.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2.1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.



2.2 CHAPITRE NM2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

2.2.2 Aspect extérieur des constructions

Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

2.2.4 Performances énergétiques

Non réglementé.

2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

2.3 CHAPITRE NM3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

2.3.3 Continuités écologiques

Non réglementé.

2.4 CHAPITRE NM4 : STATIONNEMENT

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

Non réglementé.

2.4.3 Possibilités d'imposer un nombre maximal de places lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent

Non réglementé.

3 Sous-Section NM3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1 CHAPITRE NM1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non réglementé.

3.2 CHAPITRE NM2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé.

3.2.3 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

3.3 CHAPITRE NM3 : EMBLEMES RESERVES ET SERVITUDES

Non réglementé.

