

# Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et à la loi ALUR

APPROBATION

# GRANVILLE



GRR/PLB/FR  
Mai 2017

**Atelier du CANAL**  
Architectes Urbanistes  
74C, Rue de Paris  
CS 33 105  
35 031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01



## REGLEMENT

**Révision arrêtée le :**  
21 septembre 2016

**Révision approuvée le :**  
29 mai 2017

**Modification simplifiée N°1 le :**

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement**
- 7 : annexes.

**Article L. 101-1 du Code de l'urbanisme :**

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.  
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie »*

**Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme :**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## Table des matières

PREAMBULE.....	6
DEFINITIONS .....	7
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	18
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT .....	19
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	19
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT .....	19
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME .....	19
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	20
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .....	23
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL .....	23
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION.....	23
ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES .....	23
ARTICLE 4 - PERMIS DE DEMOLIR.....	24
ARTICLE 5 - ZONES HUMIDES .....	24
ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION .....	24
ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE ET DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS.....	25
ARTICLE 8 – ELEMENTS PATRIMONIAUX CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	27
ARTICLE 9 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	27
ARTICLE 10 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS .....	28
ARTICLE 11 - SECTEURS DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE (L151-16 DU CODE DE L'URBANISME).....	29
ARTICLE 12 - MARGES DE RECULEMENT OU MARGE DE REcul .....	29
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	31
ZONE UA .....	33
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	33
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	35
ZONE UB .....	51
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	51
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	52
ZONE UC .....	69
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	69
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	70
ZONE UD .....	85
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	85
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	86

ZONE UE .....	101
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	101
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	102
ZONE UF.....	117
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	117
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	118
ZONE UG .....	135
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	135
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	136
ZONE UH .....	145
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	145
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	146
ZONE UZ.....	156
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	156
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	157
ZONE UP .....	167
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	167
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	169
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....	176
ZONE 1AUP .....	178
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	178
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	179
ZONE 1 AUH.....	190
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	190
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	191
ZONE 1 AUHz .....	206
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	206
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	207
ZONE 2 AU .....	222
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	222
ZONE A.....	225
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	225
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	227
ZONE Ah.....	234
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	234
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	235

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	240
ZONE 1N .....	242
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	242
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	244
ZONE 2N .....	247
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	247
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	248
ANNEXES.....	251
LES ESPACES BOISES CLASSES.....	253
LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	257
CHARTRE COMMERCIALE .....	259
LES ZPPAUP.....	267

## PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme en vigueur après la recodification effective le 01 janvier 2016.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les aménagements ou travaux divers concernant les éléments du paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

## DEFINITIONS

**ACTIVITES LIEES AU LINEAIRE COMMERCIAL** : L'article 11 des dispositions générales mentionne l'interdiction d'activités de services dans les zones définies. Ainsi, sur la base de la nomenclature des sous-classes d'activités française révision 2 (NAF rév. 2, 2008 nomenclature statistique nationale d'activités), la liste d'activités autorisées dans les secteurs de préservation et de développement des commerces de proximité de moins de 400m<sup>2</sup> est la suivante :

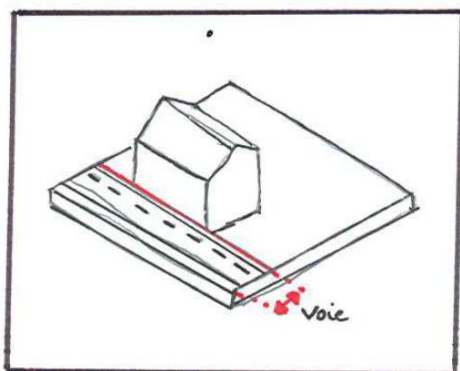
Code	Libellé
10.13B	Charcuterie
10.20Z	Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques
10.32Z	Préparation de jus de fruits et légumes
10.39B	Transformation et conservation de fruits
10.51A	Fabrication de lait liquide et de produits frais
10.71C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
10.71D	Pâtisserie
45.40Z	Commerce et réparation de motocycles
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
47.81Z	Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
47.82Z	Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés
47.89Z	Autres commerces de détail sur éventaires et marchés
49.31Z	Transports urbains et suburbains de voyageurs
50.10Z	Transports maritimes et côtiers de passagers
53.10Z	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
53.20Z	Autres activités de poste et de courrier
55.10Z	Hôtels et hébergement similaire
56.10A	Restauration traditionnelle
56.10B	Cafétérias et autres libres-services
56.10C	Restauration de type rapide
56.21Z	Services des traiteurs
56.30Z	Débits de boissons
59.13A	Distribution de films cinématographiques
59.13B	Édition et distribution vidéo

59.14Z	Projection de films cinématographiques
59.20Z	Enregistrement sonore et édition musicale
60.10Z	Édition et diffusion de programmes radio
74.10Z	Activités spécialisées de design
74.20Z	Activités photographiques
90.01Z	Arts du spectacle vivant
90.04Z	Gestion de salles de spectacles
91.01Z	Gestion des bibliothèques et des archives
91.02Z	Gestion des musées
91.03Z	Gestion des sites et monuments historiques et des attractions touristiques similaires
95.12Z	Réparation d'équipements de communication
95.22Z	Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin
95.23Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir
95.24Z	Réparation de meubles et d'équipements du foyer
95.25Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
95.29Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques
96.01B	Blanchisserie-teinturerie de détail
96.02A	Coiffure
96.02B	Soins de beauté
96.04Z	Entretien corporel

**AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL** : Modification du niveau du sol par déblai ou remblai. C'est une extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

**AIRE DE STATIONNEMENT** : Équipement aménagé et réservé aux stationnements. Il est considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulations afférentes aménagées représentent 25 m<sup>2</sup>.

**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite de l'emprise des voies publiques au droit des parcelles privées.



**CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** (art. R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme) :

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;



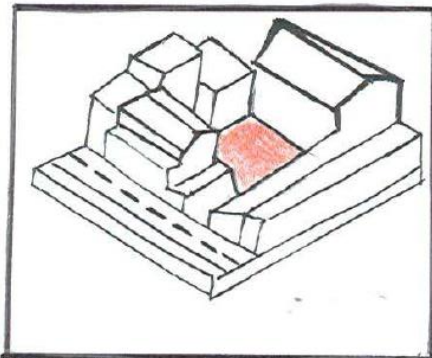
2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**CŒUR D'ÎLOT** : Partie centrale d'un îlot. Le pourtour de l'îlot est bâti alors que lui est vide de construction ou construit de bâtiments bas.



*cœur d'îlot*

**COMMERCE DE PROXIMITÉ** : Commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des particuliers pour un usage domestique, d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

**CONSTRUCTIONS ANNEXES** : Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur la même unité foncière et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles.

Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ....

**CONSTRUCTIONS CONTIGUES** : Sont considérées comme contiguës, notamment lors de l'application de l'article 8 des règlements, les constructions dont le gros-œuvre est en contact, sur un tiers au moins de la superficie de l'une de leurs façades.

**CONSTRUCTIONS SECONDAIRES** : Sont considérées comme des constructions secondaires, les volumes en extension d'un volume principal de construction (*donc en contiguïté et avec une communication interne*), mais de proportions moindres et/ou éventuellement implantés de manière décalée par rapport à l'implantation du volume principal.

**CONSTRUCTION OU EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

**ÉCRANS VEGETAUX** : Élément paysager permettant de bonifier un espace grâce aux végétaux. Il peut servir de clôture, de mur anti-bruit, soit être décoratif en fonction des types de végétaux sélectionnés.

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction. Sont compris :

- tous débords et surplombs,
- piscines couvertes et non couvertes leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel,
- bassins,
- constructions maçonnées telles que les terrasses couvertes, terrasses non couvertes à plus de 0.60 mètre du sol, perrons, ou rampes inclus depuis le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**EMPLACEMENTS DEUX-ROUES** : Espace définit sur lequel un deux-roues motorisé ou non peut s'arrêter pour une durée plus ou moins longues.

**EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces ouverts à la circulation publique, qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui constituent un accès automobile, direct, aux terrains riverains.

Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport à ces espaces.

**ERP SENSIBLES** : Il n'existe pas de définition stricte de ce qu'est un établissement sensible. Est considéré comme sensible, un établissement susceptible d'accueillir ou d'héberger une population qui, de par son âge, son état de santé ou encore sa mobilité, peut s'avérer difficilement évacuable en situation de crise et ce, quel que soit son effectif. Les crèches, les écoles maternelles et élémentaires, les établissements hébergeant des enfants handicapés, les collèges et lycées, ainsi que les établissements de formation professionnelle des jeunes jusqu'à 17 ans sont des exemples d'établissements dits sensibles.

**ESPACES LIBRES** : Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

**EXTENSION** : Est dénommée comme tel, l'agrandissement de la construction principale ou d'une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, accolée à celle-ci et possédant une communication directe entre elles.

Elle est faite en continuité d'une construction existante (dont surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci et dont la superficie est strictement inférieure à la superficie du local existant ou dont la superficie est de maximum 1/3 de la superficie du local existant.

Les extensions ne répondant pas à ces conditions sont soumises aux règles des constructions nouvelles, sauf indications contraire dans la règle de la zone concernée.

**FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

**FAITAGE** : Ligne horizontale la plus haute qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants.

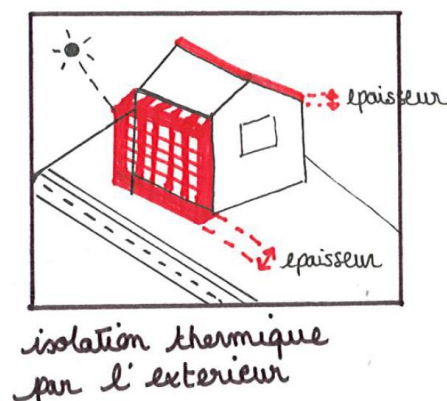
**GABARIT** : Le gabarit représente le volume global d'une construction autorisée par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il est délimité par 3 éléments :

- les façades de la construction, dont la hauteur des sommets est fixée au sein de chaque règlement de zone,
- un volume enveloppe,
- une hauteur maximum au point le plus haut de la construction.

**HABITATION LEGERE DE LOISIRS** : *Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (moins de 3 mois) à usage de loisirs, à usages professionnels ou non.*

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant déterminé dans l'emprise de la construction avant les travaux nécessaires à la réalisation du projet (exhaussement, *affouillement*, *dalles* ...), jusqu'au sommet de la façade et/ou jusqu'au faîtage.

**ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR** : Technique qui consiste à installer des matériaux isolant sur l'extérieur d'un bâtiment. L'article 6 de chaque zone du règlement définit l'épaisseur autorisée de ces installations.



Si la construction est en alignement sur rue, le dispositif ITE ne doit en aucun cas gêner la circulation et doit respecter l'alignement initial de la façade dans son environnement.

**LOCAUX EXISTANTS/NOUVEAUX LOCAUX** : Bâti existant au moment présent, à un instant donné depuis plus ou moins longtemps, à la différence des nouveaux locaux qui sont envisagés à travers une construction, une implantation.

### **LIMITES SEPARATIVES** :

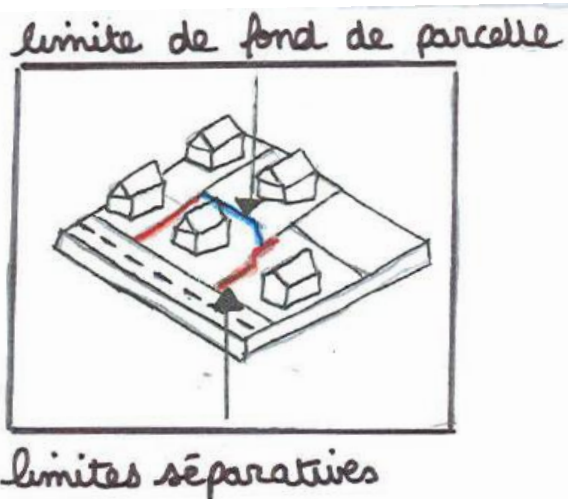
**Limites latérales ou séparatives** : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie, ou d'une emprise publique.

#### **Limites de fond de parcelles** :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.



**LOGEMENT LOCATIF SOCIAL :** Les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLS (Prêt Locatif Social) ou par les financements qui leurs sont substitués.

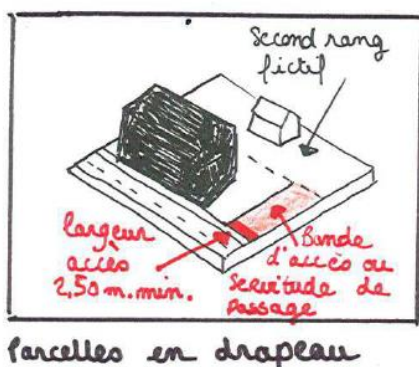
**LOTISSEMENTS :** Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Les lotissements sont soumis a permis d'aménager s'ils prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ; et s'ils sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, d'un site classé ou en instance de classement.

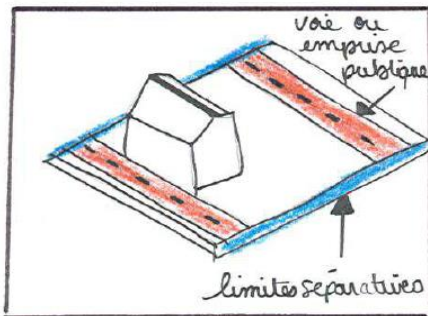
Pour l'application du présent règlement, les articles 5, 6, 7, 8 et 14 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant du projet de division, en propriété ou en jouissance, sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

**PARCELLES EN DRAPEAU :** Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité ou dont l'accès sur voie, de faible dimension (2,5 mètres de large minimum), dessert une emprise plus large, ou qui ne sont accessibles que du fait d'une servitude de passage vers le second rang.

L'implantation des constructions de second rang sera appréciée par rapport à l'article 7.



**PARCELLES TRAVERSANTES** : Terrains qui sur deux côtés opposés donnent sur deux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, et les deux autres côtés opposés sont en limites de propriétés privées.



*Parcelles traversantes*

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION** : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une même unité foncière, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pour l'application du présent règlement, les articles 5, 6, 7, 8 et 14 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant du projet de division, en propriété ou en jouissance, sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

**PIGNON** : Le pignon est une façade, le plus souvent aveugle, qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent les formes de ce comble.

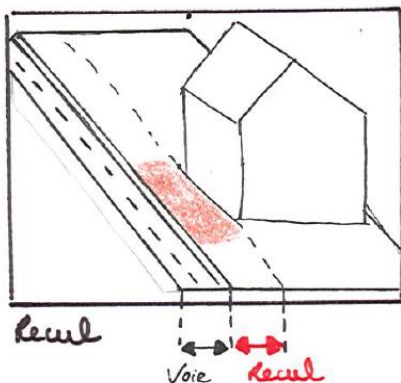
**PISCINE :**

Les piscines sont régies par les dispositions des **articles R. 421-2 et R. 421-9 du Code de l'Urbanisme**.

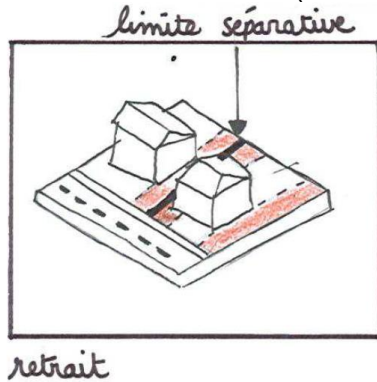
En dehors des secteurs sauvegardés (ZPPAUP, AVAP) dont le périmètre a été délimité ou des sites classés :

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à un mètre quatre-vingts, doivent être précédées d'une déclaration préalable.
- les autres doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

**RECU** : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou en cours de réalisation. Sauf dispositions contraires précisées par zone.



**RETRAIT** : Distance séparant la construction d'une limite séparative et/ou les constructions les unes par rapport aux autres. Sauf dispositions contraires précisées par zone, la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (*articles 6 ; 7 et 8 des règlements de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade. Cependant, les balcons, oriels et bow-windows peuvent être en limite séparative ou en recul de 2 m par rapport à la limite. Par ailleurs, les éléments en saillie de la façade doivent respecter les dispositions du règlement de la voirie communale (*circulation piéton, voitures, ...*).



**SOMMET DE LA FAÇADE** : Sommet de la construction, à l'égout de toiture pour les toitures en pente(s) et au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, en tout point.

**SOUCHES DE CHEMINÉE DE MODELE TRADITIONNEL** : Modèle dont les éléments d'une cheminée sont conservés, restaurés et restitués à l'identique selon les techniques traditionnelles correspondantes. Les éléments nouveaux sont traités avec sobriété, et reprennent les sections traditionnelles.

**STATIONNEMENT** : Espace privé défini sur lequel un véhicule peut s'arrêter pour une durée plus ou moins longue.

La largeur réglementaire est de 2,50 m (avec une paroi verticale : 2,60 m / avec deux parois verticales : 2,70 m) et la longueur de 5 m (si le stationnement est placé devant la paroi d'une habitation et derrière un espace de circulation public la longueur exigée sera de 5,50m afin d'éviter que les véhicules dépassent sur l'espace public).

Pour les immeubles d'habitation collectifs, la demande d'autorisation du droit des sols doit être accompagnée d'un engagement de l'architecte et du maître d'ouvrage à respecter les conditions d'accessibilité. Cet engagement est accompagné d'un descriptif des aménagements accessibilité prévus.

5% des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. La largeur réglementaire étant de 3.30 m et la longueur préconisée de 7 à 8 m avec un minimum de 5 m.

Pour les établissements recevant du public (ERP), il sera aménagé au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places. La largeur réglementaire étant de 3.30 m et la longueur préconisée de 7 à 8 m avec un minimum de 5 m.

Les calculs du nombre de places sont arrondis à l'unité. L'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

**SURFACE DE PLANCHER** (art. R.111-22 du code de l'urbanisme) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**TERRASSE** : Élément définit formant une plate-forme en plein air, de plein pied ou à l'étage de bâti. Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol excède 0,60 mètre depuis le point le plus bas du terrain naturel, sont soumises à une autorisation préalable et crée de l'emprise au sol.

**TOITURE TERRASSE** : Ouvrage horizontal devant satisfaire les fonctions de couverture (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique).

**TOITURE OU TERRASSE VEGETALISEE** : Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé qui présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques et qui favorisent la retenue des eaux pluviales.

**UNITE FONCIERE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et permettra la circulation des automobiles.

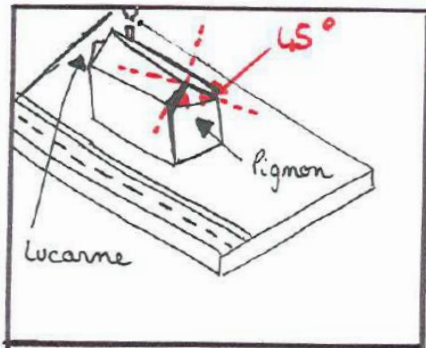
La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

**VOLUME ENVELOPPE AUTORISE** : Le volume enveloppe autorisé correspond au volume délimité par :

- l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (*pouvant correspondre au faitage*), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

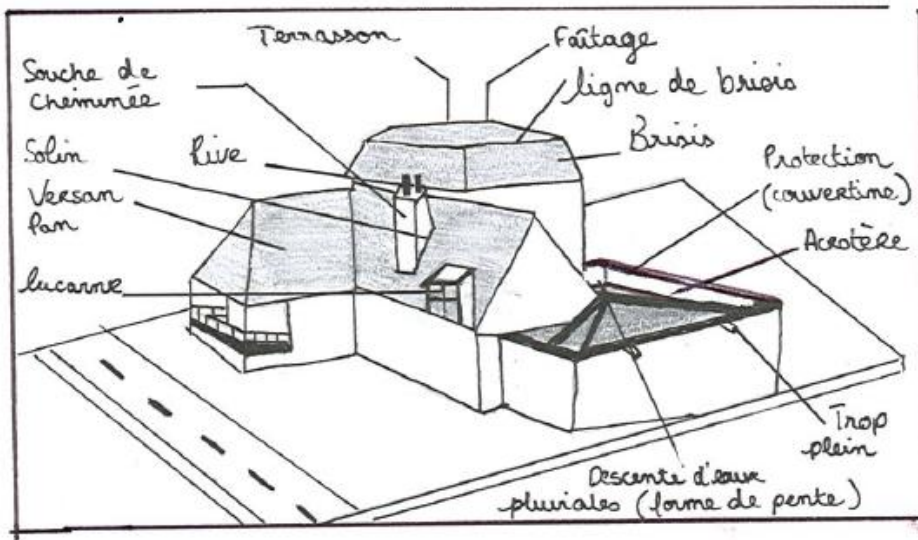
Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.



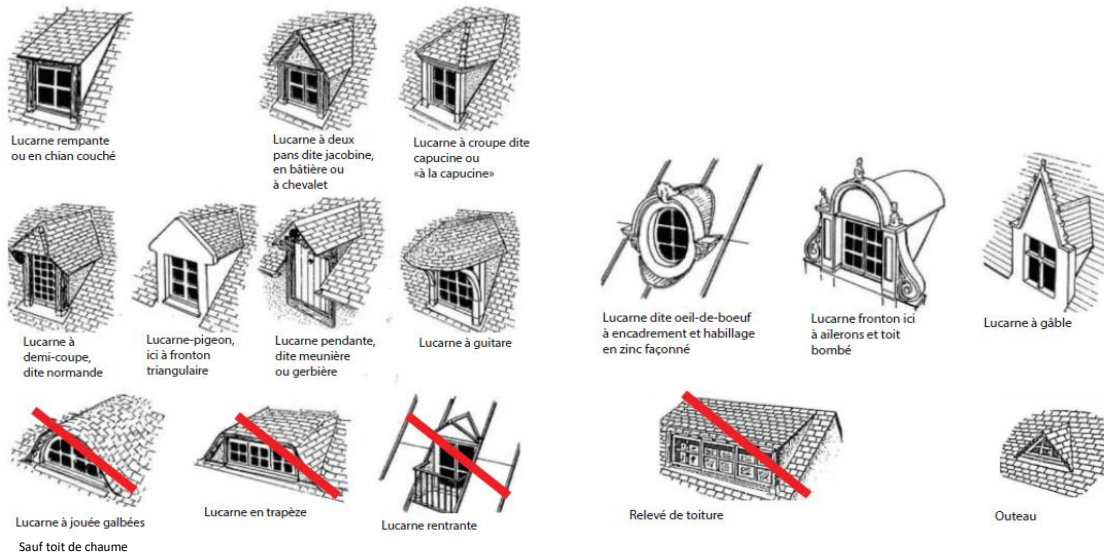
Volume enveloppe autorisé

**TERMES LIÉS AUX TOITURES :**

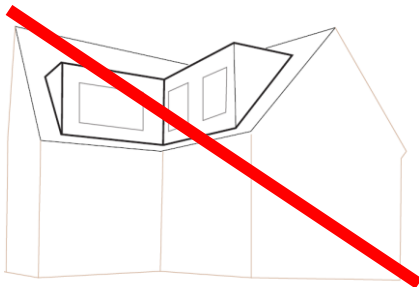




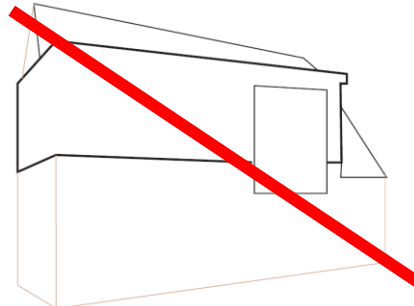
**LES LUCARNES :** Elles doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérent avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes interdits sont ci-dessous illustrés et rayés en rouge :



Exemples d'insertions contemporaines proscrites :

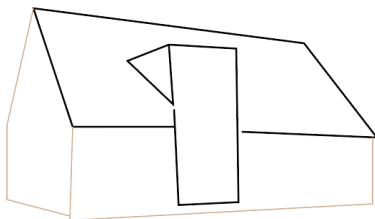


Débord de toit, H>L



Prolongement de la façade et détachement du pignon, H>L

Exemple d'insertion contemporaine n'étant pas considérée comme une lucarne :



Élément architectural en prolongement de la façade et non une lucarne. Il peut être accepté à condition de sa parfaite intégration architecturale.

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.151-1 et suivant et R.151-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de GRANVILLE** tel que précisé sur les documents graphiques.

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace (*toute occupation ou utilisation du sol*), qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, Législation relative aux installations classées, etc.*)

### ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

#### **1 - Les règles générales d'urbanisme :**

**1.1. - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées aux articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'urbanisme :** Il s'agit des articles suivants, résumés :

- ↪ **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
- ↪ **Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ↪ **Article R.111-26** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ↪ **Article R.111-21** (*sauf dans les AVAP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

**1.2. - Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

**- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings :**

Le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 ; R.111-32 et R.111-32-1
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

#### - Lotissements :

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

## **2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au PLU**

### **3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques**

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

#### Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau Code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

#### Prise en compte du risque sismique :

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I- Article R 563-5 du Code de l'environnement).

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

### **1- LES ZONES URBAINES DITES ZONES U :**

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement du PLU sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

### **2- LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**1 - Sont classés en zone 1 AU, les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.** Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement** et de développement durables et le règlement. Ces zones sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires, dès lors que les équipements, en cours ou prévus, seront suffisants.

**2 - Sont classés en zone 2 AU, les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.** Leur **ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme**. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

### **3- LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application de l'article L151-13, le PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les agricoles des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux

raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles et forestières, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le règlement peut :

- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- permettre l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la construction d'annexes.

#### **4- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :**

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones naturelles, dès lors que ce cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le règlement peut :

- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- permettre l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la construction d'annexes.

La zone 2N est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables au sens de la loi littoral (article L 121-23 du Code de l'urbanisme).

#### **Le plan indique par ailleurs :**

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**
- *Cf. annexe en fin de règlement*
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- *Cf. annexe en fin de règlement*
- **Les éléments du patrimoine urbain ou naturel, identifiés au PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de

l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **Les éléments bâtis remarquables**, constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, le permis de démolir sera exigé, ainsi que, lors de réhabilitation, de restauration ou d'extension, les travaux devront s'harmoniser au mieux avec l'aspect extérieur des données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre, au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Les zones humides** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.
- Cf. Article 5 des dispositions générales

## CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages « techniques » nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation, de hauteur et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

### ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

**Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme** : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction** à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme** : « La **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

### ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

L'antépénultième alinéa de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

## ARTICLE 4 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du territoire communal, pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, recensés comme remarquables, dans les sites inscrits et classés, dans les périmètres des monuments historiques, ainsi que dans les ZPPAUP.

## ARTICLE 5 - ZONES HUMIDES

Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du Code de l'urbanisme.

**Les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.**

Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée, seulement s'il s'agit d'une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7 (V) et R. 211-108 du Code de l'environnement.

## ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Le PLU délimite sur le document graphique des zones inondables sur lesquelles s'applique la réglementation suivante :

### **1- Dans les zones naturelles et agricoles :**

**Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.**

L'extension des constructions existantes est donc limitée à 30 % de l'emprise initiale de ces constructions, existante à la date d'approbation du présent PLU.

De plus, sont interdits :

- ➡ Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.



- la création de nouveaux logements ou l'implantation de nouvelles activités (commerces, bureaux, artisanat, industrie), par construction nouvelle ou par changement de destination.
- les constructions en sous-sol.
- L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

## 2- Dans les zones urbaines ou à urbaniser :

- Les constructions nouvelles sous réserve que leurs accès et baies vitrées, ne soient pas réalisés en dessous de la cote de 8,70 m NGF.
- Les extensions des constructions existantes, sous réserve que les accès et ouvertures soient munis de dispositifs suffisants (*ex. : batardeau, ...*), de nature à éviter l'intrusion de l'eau et à protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation.

## ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE ET DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS

### 1- Mixité sociale et densité minimale de logements dans les zones AU destinées à l'habitat :

Pour les zones AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les **logements à vocation sociale**. Cette règle, reprise dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**, impose pour les nouveaux programmes de logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux. Les seuils par zone sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Pour les zones AU destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales, reprises dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**, sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Ces objectifs tiennent compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au-delà des limites de l'opération, etc.). **Les surfaces servant de base au calcul sont détaillées** en introduction du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Pourcentage minimum logements sociaux à réaliser
Zones 1AUhz et 2AUhz : Secteur de la Clémentière (ZAC en cours d'étude).	25 logements/ ha	20 % de locatifs sociaux (dont 30% minimum de PLUS ou PLAI)
Zone 1AUh1 : Secteur de la Horie (opération de logements).	40 logements/ ha	20 % de locatifs sociaux
Zone 1AUh2 : Secteur de la Place Albert Godal	100 logements/ ha	20 % de locatifs sociaux (dont 50% minimum de PLUS ou PLAI)

Zone 1AUh3 : Secteur du Val-es-Fleurs	100 logements/ ha	20 % de locatifs sociaux (dont 50% minimum de PLUS ou PLAI)
Zone 1AUh4 : Secteur Céleste	25 logements/ ha	20 % de locatifs sociaux (dont 30% minimum de PLUS ou PLAI)
Zone 1AUh5 : Secteur du Cours Jonville	100 logements/ ha	20 % de locatifs sociaux (dont 50% minimum de PLUS ou PLAI)

## **2- Mixité sociale dans les zones U destinées à l'habitat :**

**Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF et UH : un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.**

Pour les logements collectifs :

	<b>Logements collectifs</b>
<b>Entre 10 et 14 logements</b>	10% de logement social aidé (PLS, PLUS, PLAI)
<b>Entre 15 et 19 logements</b>	15% de logement social aidé (PLS, PLUS, PLAI)
<b>Entre 20 et 29 logements</b>	20% de logement social aidé (dont 30% minimum de PLUS ou PLAI)
<b>Plus de 29 logements</b>	20% de logement social aidé (dont 50% minimum de PLUS ou PLAI)

Pour les logements individuels dans des opérations groupées:

	<b>Logements individuels</b>
<b>Entre 15 et 19 logements</b>	10% de logement social aidé (PLS, PLUS, PLAI)
<b>Entre 20 et 24 logements</b>	15% de logement social aidé (PLS, PLUS, PLAI)
<b>Plus de 24 logements</b>	20% de logement social aidé (dont 30% minimum de PLUS ou PLAI)

**Remarque** : Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis de la manière suivante :

- Si le chiffre obtenu comprend une première décimale inférieure à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement inférieur ;
- Si le chiffre obtenu comprend une première décimale supérieure ou égale à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement supérieur ;

Ex. : Opération portant sur **23** logements individuels, l'application de 15% donne **3,45** donc le nombre de logements à réaliser sera arrondi à **3** logements ;

## ARTICLE 8 – ELEMENTS PATRIMONIAUX CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### **- Haies et boisements classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :**

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**- Constructions repérées sur le document graphique comme édifice à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :** Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

## ARTICLE 9 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Préambule : Cet article s'applique à l'intérieur des zones identifiées par un indice « s » sur le document graphique du PLU, désignés en fonction de la **côte de submersion déterminée à 8,40 m NGF/IGN-69**. Ces terrains sont tous situés au-dessus de la côte altimétrique 7,40 m IGN-69, **le risque de submersion ne dépasse donc pas une hauteur de 1 mètre**.

Ce risque concerne ainsi une partie des zones UA, UE, UGL, UF, UP, 1AUh, 1AUp, dotées d'un indice « s ».

Dans les zones « s », pour les terrains situés sous la côte de référence (8,40 m NGF/IGN-69) :

- un niveau de refuge devra être établi à une côte altimétrique supérieure à 8,40 m NGF/IGN-69 pour :

- les nouveaux logements,
- les établissements destinés à des activités en tous genres,

- les ERP (établissement recevant du public),
- les ERP sensibles\* (école, maison de retraite),
- les ERP possédant des locaux de sommeil, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination,
- les extensions des habitations ou des ERP sensibles\* qui en sont dépourvus.
- les sous-sols et parkings enterrés.

N.B. : Pour information, un plan annexé au PLU expose une désignation indicative des terrains par rapport à la côte altimétrique de référence.

## ARTICLE 10 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

### **Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbaniser**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerces, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissements, zones artisanales et zones d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux télécoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra de recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".
- Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurer afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

## ARTICLE 11 - SECTEURS DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE (L151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

### **- Préservation des cellules commerciales existantes dans le centre-ville :**

Dans les **rues commerçantes principales** identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité, les transformations en logement des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services sont interdites.

Dans les **rues commerçantes secondaires** identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité, cette interdiction est levée après une durée de vacance avérée de 5 ans.

### **- Limitation des implantations commerciales hors du centre-ville :**

Hors des rues ou secteurs identifiés au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité, l'implantation de commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup> est interdite pour les commerces alimentaires.

### **- Maitrise de la vocation commerciale du cœur de ville :**

Le long de la rue Lecampion jusqu'à la rue Saintonge, de la rue Paul Poirier et de la rue Couraye jusqu'au carrefour avec la rue Haute-Serve, et de la rue Letourneur : **l'implantation d'activités de services est interdite.**



Identification des rues concernées par l'interdiction d'implantation d'activités de services.

## ARTICLE 12 - MARGES DE RECULEMENT OU MARGE DE REcul

**Marges de reculement ou marge de recul** (à mettre en lien avec le document de zonage 5A) : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.
- 5° A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

A Granville, des marges de reculement de 25m, 19m et 15m sont également identifiées sur le plan de zonage en fonction des différentes routes départementales présentes sur le territoire et de leur état de fréquentation quotidienne (RD 924, RD135, RD973).

Dans les marges de reculement, le stationnement peut être autorisé aux conditions prévues à l'article 12 des dispositions générales et aux conditions prévues de la zone concernée. Un aménagement paysager de qualité doit être proposé. Cet aménagement est autorisé sous condition qu'aucun espace végétalisé naturel ou non protégé soit impacté.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## ZONE UA

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-ville "traditionnel" de Granville. Elle est caractérisée par une forte densité urbaine. Le bâti est majoritairement implanté à l'alignement des voies et sur les limites séparatives latérales de propriété, qualifiant le front bâti sur rue. Les hauteurs des bâtiments existants sont plus importantes que partout ailleurs sur le reste du territoire communal.

Elle comprend les secteurs UAa et UAb correspondant à l'application de règles de hauteurs différentes de la règle générale applicable sur le reste de la zone UA.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

La zone UA comprend un secteur inondable indicatif tel que figurant sur les documents graphiques, pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UA et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

### **ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

#### **1.1. - Rappels :**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;
- Le changement de destination en habitat des commerces situés dans les secteurs identifiés au titre de l'article 11 des dispositions générales du PLU.
- L'implantation d'activités de services dans les secteurs identifiés au titre de l'article 11 des dispositions générales du PLU.

## **ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

### **2.1. - Rappels :**

- Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.
- Dans les secteurs dotés d'un indice « s »; l'article 9 des dispositions générales s'applique.

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

### **2.2. - Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

### **2.3. - En zone inondable identifiée au document graphique :**

- Les constructions nouvelles sous réserve que leurs accès et ouvertures, ne soient pas réalisés en dessous de la cote de 8,70 m NGF/ING-69.
- Les extensions des constructions existantes, sous réserve que les accès et ouvertures soient munis de dispositifs suffisants (*ex. : batardeau, ...*), de nature à éviter l'intrusion de l'eau et à protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UA et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

### ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

### ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement

##### 4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

##### 4.2.2. - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

#### **4.4. - Autres réseaux**

Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

#### **6.1. - Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

#### **6.2. - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile**

A défaut d'indications graphiques, la façade des constructions principales s'implantera à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, à l'exception des décrochés de façade qui pourront être autorisés en retrait dans la limite de 25 % du linéaire de cette façade.

#### **6.3. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

**Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- **Pour les parcelles "traversantes"**, c'est-à-dire donnant sur deux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : Seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie. La façade opposée à celle-ci devra être implantée, soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit, en retrait d'au moins 2 mètres.

- **Pour les parcelles d'angle** : Seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation à l'alignement
- **Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent.
- **Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que permis de construire groupé, de permis de construire groupé valant division ou de permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs** : au moins 75% de la façade des constructions s'implanteront à l'alignement des voies, futures et existantes, à défaut d'indications graphiques prévues par le plan de masse ou de composition correspondant à l'opération d'aménagement, déterminant un ordonnancement des façades des constructions, cohérent avec un «urbanisme de centre-ville».
- **Les constructions secondaires et constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.
- **Lorsque le projet de construction joute une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour l'implantation des constructions **en cœur d'îlot**, l'article 6 ne s'applique pas.
- **Les extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- **Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel**, maçonné en pierre de pays apparentes, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## **ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

### **7.1. - Généralités**

**7.1.1. - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur**, calculée perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies, l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales de propriété est obligatoire.

Toutefois, l'implantation des constructions sur une seule des limites séparatives latérales est possible sous réserve que la continuité des volumes bâtis sur rue soit assurée par des dispositions suffisantes (*murs, clôtures, porches, ...*). Dans ce cas, le

retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale sera, au minimum, égal à 3 m.

**7.1.2. - A l'extérieur de la bande de 20 m, visées ci-dessus**, les constructions doivent s'implanter systématiquement en retrait d'au moins 3 m par rapport à toute limite séparative. Toutefois les constructions et extensions de constructions existantes sont autorisées, dans ce retrait de 3 m, sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3 m à la verticale de la limite séparative.

### **7.2. - Pour le secteur UAa,**

Les règles ci-dessus s'appliquent. Toutefois, pour les parcelles situées entre la **rue des Juifs** et la **falaise**, les constructions s'implanteront en appui de la falaise ou en retrait d'au moins 1 m.

### **7.3. - Dispositions alternatives aux règles ci-dessus**

Exclusivement dans la bande de 20 m précitée, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des emprises du bâti existant.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent s'implanter, sur la même unité foncière, de manière à ce que tous points du nu de leurs façades soient éloignées d'une distance, mesurée perpendiculairement, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 5 m en présence de baies éclairant des pièces principales sur l'une ou l'autre façade, et de 3 m s'il n'y en a pas.

Dans le cas d'implantation de constructions annexes, ou bien de la réalisation d'extension de superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la distance minimum pourra être réduite à trois mètres, même en présence de baies éclairant des pièces principales.

## **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé*

## **ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. - Généralités**

La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec la hauteur des constructions principales contiguës.

Toute construction projetée dont la hauteur serait en proéminence, de façon importante, par rapport aux constructions environnantes pourra être refusée, même si elle respecte les règles suivantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble du paysage urbain dans lequel elle s'intègre.

### **10.2. – Principe**

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

Zone ou secteur	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
UA	15 m max.	20 m max.
UAa	/	10 m max.
UAb	9 m max.	14 m max.

**10.3. - Au sein du secteur UAb de l'avenue de la Libération et du parvis Saint-Paul, les dispositions suivantes se substituent aux règles générales énumérées ci-dessus :**

Il est précisé que la hauteur des constructions situées entre les deux parties de l'avenue de la Libération, sensiblement parallèles et de niveaux différents, comprises entre la servitude de vue et le Boulevard Girard Desprairies, ne devra pas excéder la cote de 41 m N.G.F.

Les parcelles concernées, sur le plan de zonage, par les secteurs hachurés de l'avenue de la Libération, sont grevées d'une servitude de vue, au profit des usagers de cette rue. Les constructions, sur ces parcelles, devront être inférieures de 3 m minimum, par rapport aux niveaux de l'avenue de la Libération, déterminés à l'alignement de la parcelle.

Les parcelles concernées, sur le plan de zonage, par les secteurs hachurés au droit du parvis Saint-Paul, sont grevées d'une servitude de vue au profit des usagers de cet espace public. La hauteur des constructions, sur ces parcelles, ne devra pas excéder la hauteur du niveau du parvis Saint-Paul, déterminée au point haut de l'escalier du parvis.

Les hauteurs des constructions principales seront calculées suivant les éléments de référence suivants :

ZONE OU SECTEUR	REFERENCE
UA	Point le plus bas du terrain naturel avant travaux, pris dans l'emprise de la future construction.
UAa	Point le plus haut de la voirie de la rue des Juifs, mesuré au droit de la parcelle d'assiette de la construction projetée.
UAb	Point le plus haut des rues de ce secteur, mesuré au droit de la parcelle d'assiette de la construction projetée. <u>Dans le cas des parcelles traversantes</u> , et à l'exclusion de celles situées entre le parvis St Paul et la rue Ste Geneviève, la hauteur sera calculée, entre le point le plus élevé de la voie la plus haute, au droit de la construction et chaque point du sommet des façades et du faîtage. Pour les parcelles traversantes situées entre le parvis St Paul et la rue Ste Geneviève, la hauteur sera calculée entre chaque point du sommet des façades et du faîtage et le point le plus élevé de la voie la plus proche au droit de la construction

**10.4. - En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante, à l'exclusion des constructions à édifier dans le secteur UAa :**

- les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,
- un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des

- hauteurs maximales autorisées des sommets des façades.
- la hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales des sommets des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

### **10.5. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : L'extension des constructions existantes pourra se réaliser dans le respect des hauteurs existantes sans jamais les dépasser.

- Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. - Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

### **11.2. - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments de composition ainsi que de volumétrie tels que les ouvertures, traitements de façade, éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique** : Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

En **cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

Les projets devront conserver, chaque fois que possible, les emmarchements, les perrons et pierres d'étals existants, au droit ou desservant les constructions existantes.



### 11.3. - Matériaux – coloris

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

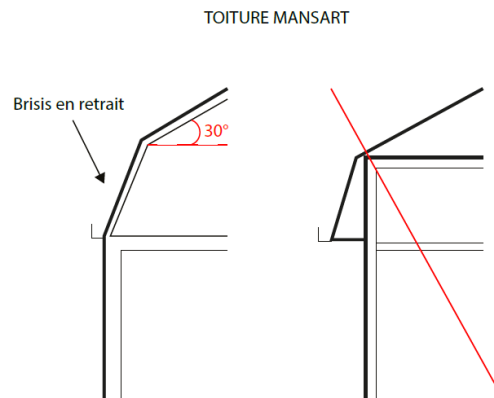
### 11.4. - Toiture

#### 11.4.1. - Matériaux

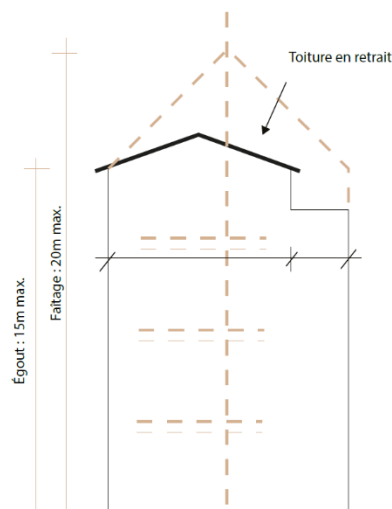
Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

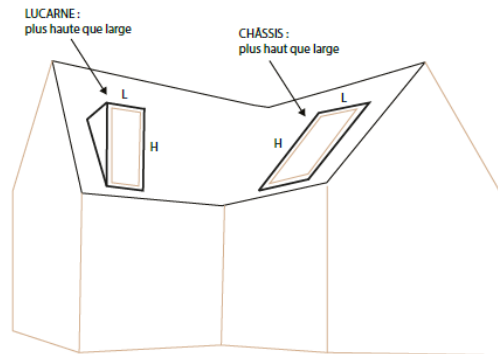
#### 11.4.2. - Éléments techniques



- Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



- Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.



- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.
- Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

**11.5. - Façades**

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (*cf. croquis 4*). Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

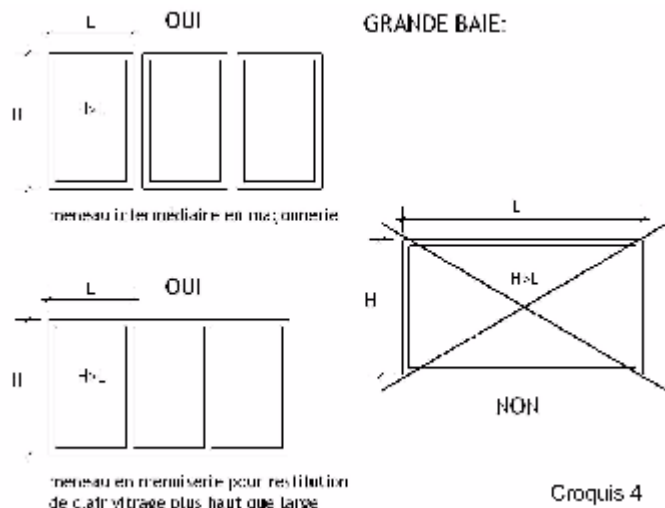
Les bow-window et oriels sont autorisés dès lors que leur proportion ne dépassent pas plus de la moitié de la façade par niveau et 5 m, en largeur.

Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent.

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (*linteau, encadrement, pierre, etc.*) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : *joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux*

Les matériaux non destinés à rester apparents (*parpaings, etc.*) seront enduits ou peints.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.



Croquis 4

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

### **11.6. - Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

#### **Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

#### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

#### **Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

#### **Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

### **11.6. – Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.7. - Pour les murs de clôtures traditionnels**, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, il pourra être imposé de les conserver ou de les reconstruire à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

**11.8. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions

précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**11.9. - L'aménagement des devantures, enseignes et terrasses des commerces** implantés dans cette zone devra respecter les préconisations issues de la Charte commerciale de Granville et reprises en annexe au présent règlement.

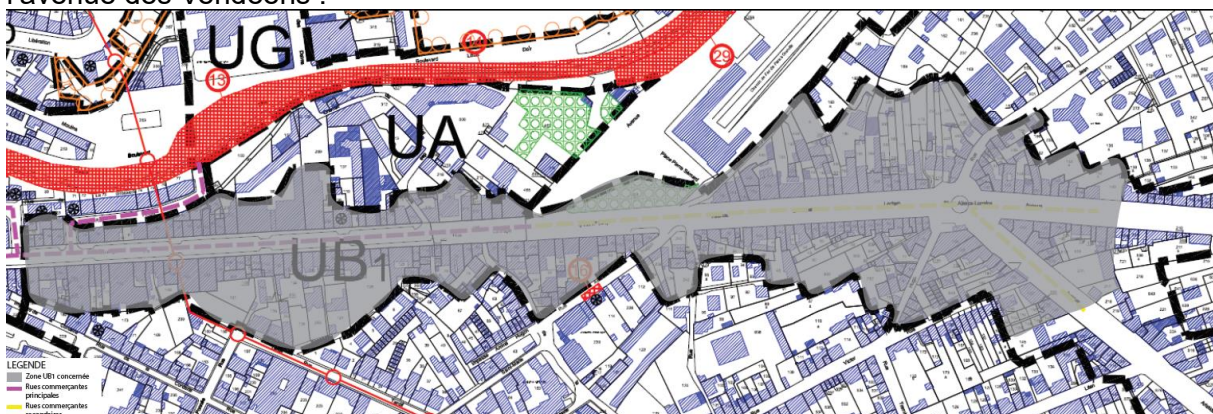
Un secteur de la zone UA est concerné par l'application d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager (Z.P.P.A.U.P.), dite de la Place au Corsaires. Tous les travaux de construction, extension ou rénovation concernant des immeubles localisés dans cette zone, devront respecter les dispositions prévues dans le cahier des charges afférent, annexé au présent règlement littéral du PLU, en matière d'aspect extérieur des constructions.

## ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

En tout état de cause, dans le cadre d'un parc de stationnement desservant plusieurs activités, les surfaces de stationnement prévues pour satisfaire les besoins des établissements à usage de bureaux, de commerce, d'activité hôtelière ou de restaurant, situés sur la même unité foncière que le parc, pourront être intégrées au domaine public communal après leur achèvement, afin d'en simplifier la gestion des accès.

**Pour la zone UB1 (grisée ci-dessous), les règles relatives à la zone UA s'appliquent** entre la rue Couraye, le début de l'avenue des Matignon et le début de l'avenue des Vendéens :



**Rappel :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

**12.1- Généralités :****Pour les constructions d'habitations**

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement** sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- Les places doivent être assurées en souterrain pour les opérations d'habitations collectives de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.

**Pour les aménagements de locaux existants**, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place par logement dans le cas d'une création de logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage commercial**

- Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants, de moins de 60m<sup>2</sup> inclus, de surface commerciale. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations vers un usage commercial.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

**Pour les constructions à usage artisanal, industriel, ou de bureaux** (y compris les bâtiments publics)

- 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers de la construction. Les places doivent être assurés en souterrain pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants lorsque la surface de plancher créée ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> inclus. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

**Pour les hôtels et restaurants**

1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les hôtels et/ou restaurants**, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux constructions à usage commercial.

**Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés et les cliniques**

1 place pour 2 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées **si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.**

**Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes de premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe créée.
- pour les classes de second degré : 2 places de stationnement par salle de classe créée.

- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc. :**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

**12.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est, ou sera, à usage commercial, il ne sera pas exigé de création de stationnements à l'occasion d'une extension ou d'une reconstruction.

- Pour les constructions réalisées sur des unités foncières inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, et dont le rez-de-chaussée est destiné à un autre usage que commercial, il sera demandé la création d'une aire de stationnement selon les règles de calcul susvisées, dans la limite de la superficie du rez-de-chaussée.

- Pour les logements bénéficiant de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place par logement.

- pour les logements bénéficiant de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

**Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).

- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

**12.3. - Stationnement des deux roues**

**Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

**Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

**Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.



**ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

**13.2. - Arbres et arbustes**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que la surface d'espace libre le permet.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**13.3. - Espaces libres**

De manière générale, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

**ARTICLE UA 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****14.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

**14.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

**ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

**15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerces etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

**15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

## ZONE UB

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

Les zones UB correspondent aux zones bordant les principaux axes d'entrées de ville (UB 1) et au quartier Saint-Paul, hors secteur littoral (UB 2). Elles se caractérisent par un bâti ancien dense en bordure de voie et avec des retraits ponctuels pour le bâti plus récent.

Les secteurs UB 1 et UB 2 se distinguent par des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété et de hauteur.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les commerces, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UB et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

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

#### **1.1. - Rappels**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;

- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- Le changement de destination en habitat des commerces situés dans les secteurs identifiés au titre de l'article 11 des dispositions générales du PLU.

## **ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

### **2.1. - Rappel**

Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

### **2.2. - Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants.

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.

La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

*Pour l'ensemble de la zone UB et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

## **ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### **3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

#### **4.4. - Autres réseaux**

Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

#### **6.1. - Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

#### **6.2. - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile**

A défaut d'indications graphiques, au moins 75% de la façade des constructions principales s'implanteront à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie.

#### **6.3. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- **Pour les parcelles d'angle ou entre des voies** : Seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation à l'alignement.

- **Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent.

- **Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que permis de construire groupé, de permis de construire groupé valant division ou de permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs** : au moins 75% de la façade des constructions s'implanteront à l'alignement des voies, futures et existantes, à défaut d'indications graphiques prévues par le plan de masse ou de composition correspondant à l'opération d'aménagement, déterminant un ordonnancement des façades des constructions, cohérent avec un «urbanisme d'entrée de ville» en secteur UB1 et avec un «urbanisme de centre-ville» en secteur UB2.

- **Les constructions secondaires et constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une

construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des constructions en **coeur d'îlot**, l'article 6 ne s'applique pas.

- **Les extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- **Lorsqu'il existe en alignement de la voie un mur traditionnel**, maçonné en pierre de pays apparentes, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.

- **Des implantations différentes de celles définies au point 6.1** peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,20 mètres.

## **ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

### **7.1. - Secteur UB 1 exclusivement : Principe**

**7.1.1. - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur**, calculée perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies, l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales de propriété est obligatoire.

Toutefois, l'implantation des constructions sur une seule des limites séparatives latérales est possible sous réserve que la continuité des volumes bâtis sur rue soit assurée par des dispositions suffisantes (*murs, clôtures, porches, ...*). Dans ce cas, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale sera, au minimum, égal à 3 m.

**A l'extérieur de la bande de 20 m, visées ci-dessus**, les constructions doivent s'implanter systématiquement en retrait d'au moins 3 m par rapport à toute limite séparative. Toutefois les constructions et extensions de constructions existantes sont autorisées, dans ce retrait de 3 m, sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3 m à la verticale de la limite séparative.

### **7.2. - Secteur UB 2 exclusivement :**

Les constructions doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales au moins. Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de toutes les limites séparatives latérales est possible sous réserve que la continuité des volumes bâtis sur rue soit assurée par des dispositions suffisantes (*murs, clôtures, porches, ...*). Dans ce cas, le retrait de la construction par rapport à la limite séparative latérale sera, au minimum, égal à 3 m.

### **7.3. - Disposition alternative pour tous les secteurs :**

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent s'implanter, sur la même unité foncière, de manière à ce que tous points du nu de leurs façades soient éloignées d'une distance, mesurée perpendiculairement, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 5 m en présence de baies éclairant des pièces principales sur l'une ou l'autre façade, et de 3 m s'il n'y en a pas.

Dans le cas d'implantation de constructions annexes, ou bien de la réalisation d'extension de superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la distance minimum pourra être réduite à 3 m, même en présence de baies éclairant des pièces principales.

## ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UB 10 HAUTEUR

Toute construction projetée dont la hauteur serait en proéminence, de façon importante, par rapport aux constructions environnantes pourra être refusée, même si elle respecte les règles suivantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble du paysage urbain dans lequel elle s'intègre.

### 10.1. - Hauteur maximale

Le gabarit des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

Zone ou secteur	Hauteur au sommet de façade	Hauteur au faîtage
UB 1	<b>12 m max.</b>	<b>17 m max.</b>
UB 2	<b>9 m max.</b>	<b>14 m max.</b>

Ces hauteurs seront calculées à partir de point le plus bas de l'alignement au droit de la parcelle d'assiette de la construction projetée.

### **En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante :**

Les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,

Un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,

La hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...



Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

## **10.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra se réaliser dans le respect des hauteurs existantes sans jamais les dépasser. Une augmentation de la hauteur maximale peut toutefois être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## **ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. - Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

### **11.2. – Généralités**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments de composition ainsi que de volumétrie tels que les ouvertures, traitements de façade, éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique** : Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

En **cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

Les projets devront conserver, chaque fois que possible, les emmarchements, les perrons et pierres d'étals existants, au droit ou desservant les constructions existantes.

### **11.3. - Matériaux - coloris**

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

*Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.*

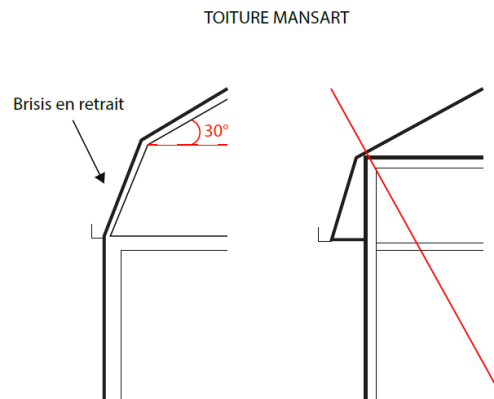
### **11.4. - Toiture**

#### **11.4.1. - Matériaux**

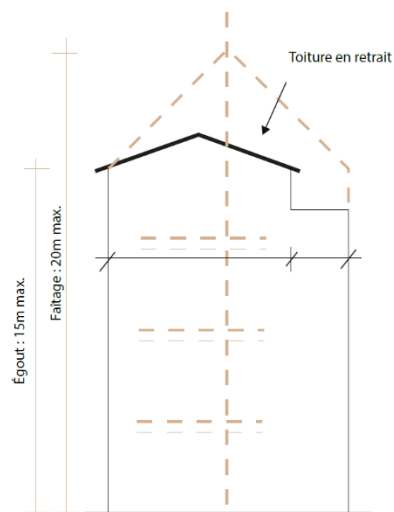
Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

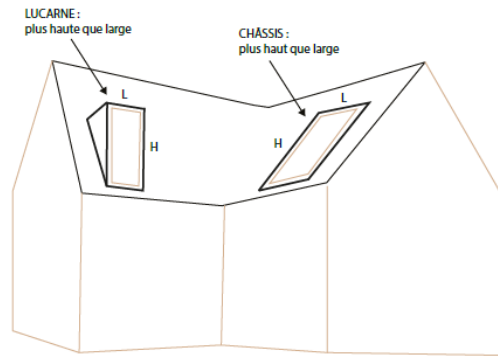
### 11.4.2. - Éléments techniques



- Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



- Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.



- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.
- Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

**11.5. - Façades**

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis 4). Cette disposition ne s’applique pas aux vitrines des commerces.

Les bow-window et oriels sont autorisés dès lors que leur proportion ne dépasse pas plus de la moitié de la façade par niveau et 5 m, en largeur.

Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent.

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (*linteau, encadrement, pierre, etc.*) : La mise en œuvre s’inspirera des techniques traditionnelles : *joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux*

Les matériaux non destinés à rester apparents (*parpaings, etc.*) seront enduits ou peints.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l’essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

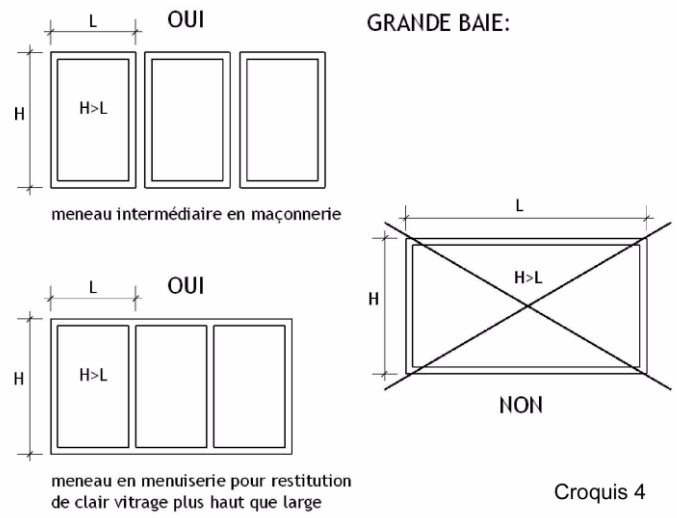
Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

**11.6. - Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d’obstacle à l’écoulement des eaux.

**Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.



Croquis 4

- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

#### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

#### **Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

#### **Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

#### **11.6. – Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.7. – Pour les murs de clôtures traditionnels**, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, il pourra être imposé de les conserver ou de les reconstruire à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

**11.8. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**11.9. – L'aménagement des devantures, enseignes et terrasses des commerces implantés dans cette zone** devra respecter les préconisations issues de la Charte commerciale de Granville et reprises en annexe au présent règlement.

## ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

En tout état de cause, dans le cadre d'un parc de stationnement desservant plusieurs activités, les surfaces de stationnement prévues pour satisfaire les besoins des établissements à usage de bureaux, de commerce, d'activité hôtelière ou de restaurant, situés sur la même unité foncière que le parc, pourront être intégrées au domaine public communal après leur achèvement, afin d'en simplifier la gestion des accès.

### Dispositions particulières :

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

### 12.1. - Rappels

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**Pour la zone UB1 (grisée ci-dessous), les règles relatives à la zone UA s'appliquent** entre la rue Couraye, le début de l'avenue des Matignon et le début de l'avenue des Vendéens :



## 12.2. - Généralités :

### Pour les constructions d'habitat collectif

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement**.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- 50% des places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Aucune création de places de stationnement ne sera exigée dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface hors œuvre nette.

### Pour les constructions d'habitat individuel

- 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- 

### Pour les aménagements de locaux existants, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par logement dans le cas d'une création d'un ou d'autres logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### Pour les constructions à usage commercial

- 1 aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Pour les extensions de locaux existants, de moins de 40m<sup>2</sup> inclus, de surface de planchers, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.
- Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations.

**Pour les hôtels et les restaurants**

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

**Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

**Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés**

1 place pour 2 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.

**Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée.
- pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

**12.3. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est, ou sera, à usage commercial, il ne sera pas exigé de création de stationnements à l'occasion d'une extension ou d'une reconstruction.

- Pour les constructions réalisées sur des unités foncières inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, et dont le rez-de-chaussée est destiné à un autre usage que commercial, il sera demandé la création d'une aire de stationnement selon les règles de calcul susvisées, dans la limite de la superficie du rez-de-chaussée.

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place par logement.

- pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

### **Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.
- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).
- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

#### **12.4. - Stationnement des deux roues**

##### **Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

##### **Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

##### **Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

##### **Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

##### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

##### **Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

##### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

##### **Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

##### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Modalités d'application pour les deux-roues :**



L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

## **ARTICLE UB 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2. - Arbres et arbustes :**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que la surface d'espace libre le permet.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3. - Espaces libres :**

De manière générale, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

#### **En zone UB 2 exclusivement**

**A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les reculs par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

### **ARTICLE UB 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **14.1. - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

#### **14.2. - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

### **ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbaniser**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerces, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

**15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux télécoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."

- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"

- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.



## ZONE UC

La zone UC se caractérise par les secteurs de logements collectifs situés en périphérie du centre-ville. Elle comprend les secteurs UC<sub>L</sub> qui sont les secteurs de logements collectifs localisés dans les *Espaces Proches du Rivages*, repérés au titre de la loi "littoral". Ce secteur se distingue par des règles de hauteur.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UC et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

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

##### 1.1. - Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

##### 1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, **soumises à autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

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

### 2.1. - Rappels :

Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

### 2.2. - Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UC et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

## ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE UC 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

### **4.2.2. - Eaux pluviales** :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m<sup>2</sup> et portant à plus de 200 m<sup>2</sup> la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m<sup>2</sup>, et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication :**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**4.4. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

**Rappel :** le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront, soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit en retrait d'au moins 1m.

**Règle alternatives aux dispositions ci-dessus :** Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### **ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions s'implanteront en limite séparative de propriété ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, au sommet de la façade, de la construction à édifier et avec un minimum de 3 m.

**Règle alternatives aux dispositions ci-dessus :** Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,20 mètres.



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

Article non réglementé.

## ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

## ARTICLE UC 10 HAUTEUR

**10.1. - Hauteur maximale :** Le gabarit des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
UC	<b>12 m</b>	<b>17 m</b>
UC <sub>L</sub>	<b>6 m</b>	<b>11 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.

**En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante :**

les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,  
un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,  
la hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes, les installations nécessaires au développement des énergies renouvelables ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**10.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- **Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** L'extension des constructions existantes pourra se réaliser dans le respect des hauteurs existantes sans jamais les dépasser.

- **Les bâtiments à usage de logements collectifs**, existants à la date d'approbation du PLU, n'excédant pas 5 niveaux, pourront être exhausés par la création d'un niveau supplémentaire partiel ou par la création d'une toiture à faible pente, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) :** “Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*”

### 11.2. – Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments de composition et de volumétrie tels ouvertures, traitements de façade, d'éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique :** Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

En **cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

### 11.3. - Matériaux - coloris

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

*Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.*

### 11.4. – Toiture

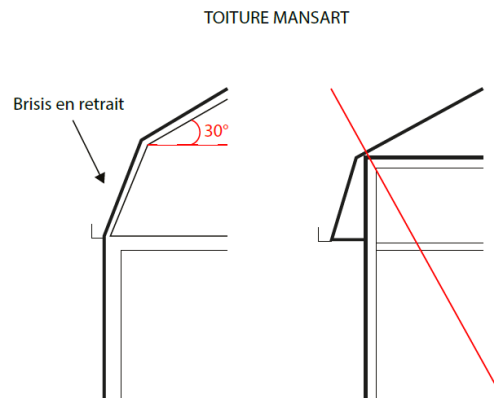
#### 11.4.1. - Matériaux

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings, etc.) seront enduits ou peints.

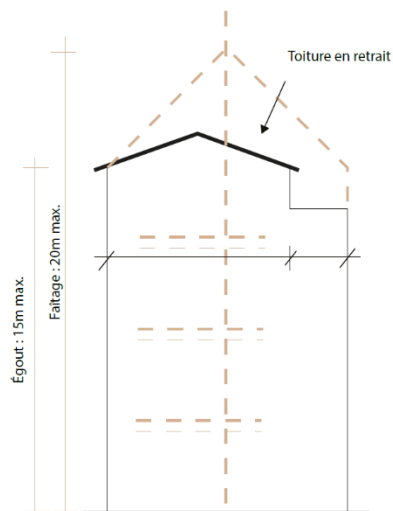
Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (linteau, encadrement, pierre, etc.) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux.

Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent. Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.



Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.

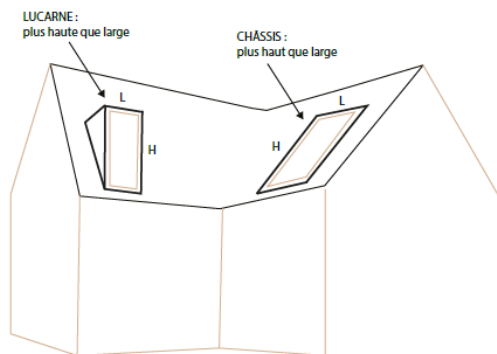
Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (panneaux solaires, photovoltaïques, ...), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

### **11.4.2. - Ouvertures**



Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encadrée.

### **11.4.3. - Autres éléments**

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

## **11.5. – Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

### **Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

**Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.60m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.20m si matériaux entièrement pleins.

**Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

**11.6. – Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.7. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

En tout état de cause, dans le cadre d'un parc de stationnement desservant plusieurs activités, les surfaces de stationnement prévues pour satisfaire les besoins des établissements à usage de bureaux, de commerce, d'activité hôtelière ou de restaurant, situés sur la même unité foncière que le parc, pourront être intégrées au domaine public communal après leur achèvement, afin d'en simplifier la gestion des accès.

**Rappel :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à

environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

### **12.1. - Généralités :**

#### **Pour les constructions d'habitat collectif**

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement**.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- 50% des places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Aucune création de places de stationnement ne sera exigée dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface hors œuvre nette.

#### **Pour les constructions d'habitat individuel**

- 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- 

#### **Pour les aménagements de locaux existants**, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par logement dans le cas d'une création d'un ou d'autres logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### **Pour les constructions à usage commercial**

- 1 aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Pour les extensions de locaux existants, de moins de 40m<sup>2</sup> inclus, de surface de planchers, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.
- Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de

- surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations.

### **Pour les hôtels et les restaurants**

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

### **Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés**

1 place pour 2 lits créés.

### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.

### **Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée.
- pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée.

### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

### **12.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place par logement.

- pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

### **Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).
- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

### **12.3. – Stationnement des deux roues**

#### **Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

#### **Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

#### **Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

#### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.



La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### 13.2. - Arbres et arbustes :

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que la surface d'espace libre le permet. Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3. - Espaces libres :

Pour les **opérations d'ensemble** (les lotissements et permis groupés visés au R.151-21), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération portant sur **au moins 5 lots**, devra comporter **10 %** d'espaces verts avec au moins une surface de **300 m<sup>2</sup> minimum** d'un seul tenant. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives, en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Pour l'**unité foncière**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées) Les espaces libres dans les reculs par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité. Il doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallés ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

#### **ARTICLE UC 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **14.1. - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

##### **14.2. - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

#### **ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

##### **15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.

-Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux télécoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."

- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"

- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.



## ZONE UD

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UD correspond aux quartiers principalement résidentiels à dominante pavillonnaire. Elle comprend un secteur UD<sub>L</sub> localisé dans les *Espaces Proches du Rivages*, repérés au titre de la loi "littoral". Ce secteur se distingue par des règles de hauteur.

Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, les commerces, services et équipements participant à la dynamique d'un quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

UD

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UD et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales*

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

#### 1.1. - Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### 1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, **soumises à autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UD 2 ;
- Le changement de destination en habitat des commerces situés dans les secteurs identifiés au titre de l'article 11 des dispositions générales du PLU.

## ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

### 2.1. - Rappels :

Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

De manière générale, la zone UD admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

### 2.2. - Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, **soumises à déclaration**, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et **affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone** ;
- Les constructions, installations et équipements **nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UD et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

## ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent

permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

#### **ARTICLE UD 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m<sup>2</sup> et portant à plus de 200 m<sup>2</sup> la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m<sup>2</sup>, et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication :**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**4.4. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

#### **6.1. - Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

**6.2. - Principe** : A défaut d'indications graphiques, la majeure partie de la façade des constructions principales s'implantera en retrait d'au moins **5 m**, calculées perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

#### **6.3. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- **Pour les parcelles d'angle ou entre des voies** : Seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation en retrait d'au moins **5 m**.

- **Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.2. S'appliquent.

- **Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que permis de construire groupé, de permis de construire groupé valant division ou de permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs** : les constructions s'implanteront en retrait d'au moins **5 m** des voies, futures et existantes, à défaut d'indications graphiques prévues par le plan de masse ou de composition correspondant à l'opération d'aménagement, déterminant un ordonnancement des façades des constructions, cohérent avec un «urbanisme de quartier résidentiel» à dominante pavillonnaire.

- Les **constructions secondaires et constructions annexes**, peuvent s'implanter soit à l'alignement, ou à la limite d'emprise des voies, soit en retrait d'au moins 5 m à compter de celui-ci.

- Lorsque le **projet de construction jouxte une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une



construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des constructions **en cœur d'îlot**, l'article 6 ne s'applique pas.
- Les **extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU**, ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- **Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel**, maçonné en pierre de pays apparentes, la construction principale s'implantera en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

#### ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1. - Principe :** lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative de propriété, elles devront en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

#### **7.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

**Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL

A l'exclusion des constructions à usage de commerce et d'artisanat, l'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder les valeurs suivantes, fixée en fonction de la superficie du terrain :

Superficie du terrain	Emprise au sol maximale
Entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	<b>75%</b>
<b>Entre 201 et 500 m<sup>2</sup></b>	50% + 50 m <sup>2</sup>
Entre 501 et 1 000 m <sup>2</sup>	<b>40% + 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Entre 1 001 et 5 000 m<sup>2</sup></b>	12,5% + 375 m <sup>2</sup>
Supérieure à 5 000 m <sup>2</sup>	<b>20%</b>

**Dans le cas de lotissement** : Le calcul de l'emprise au sol est appliqué sur la superficie de chaque lot issu de la division.

**Dans le cas de permis de construire groupé valant division** : Le calcul de l'emprise au sol est appliqué globalement sur l'ensemble de la superficie de l'opération.

Pour les constructions à usage de **commerce et d'artisanat** exclusivement, l'emprise au sol ne devra pas excéder **75%** de la superficie du terrain.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR

**10.1. - Hauteur maximale** : Le gabarit des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

	Hauteur du sommet de façade	Hauteur au faîtage
UD	<b>9 m</b>	<b>14 m</b>
UD <sub>L</sub>	<b>6,5 m</b>	<b>11 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.

**En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante :**

les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,  
un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades  
la hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...

**Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.**

**10.2.** - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

**11.2. - Généralités** : L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments de composition ainsi que de volumétrie tels que les ouvertures, traitements de façade, éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique :** Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

En cas de projet d'architecture contemporaine, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

### **11.3. - Matériaux - coloris**

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

### **11.4. – Toiture**

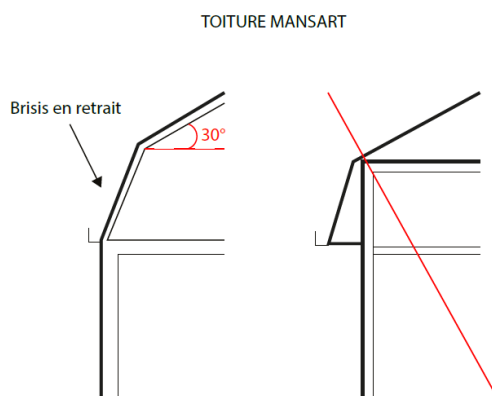
#### **11.4.1. - Matériaux**

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Le bac acier aspect zinc peut être autorisé.

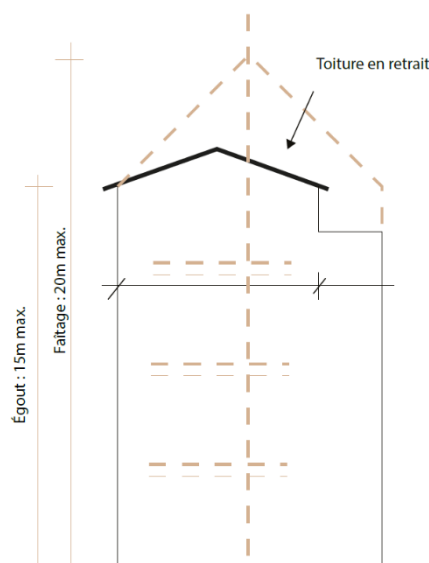
Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

#### **11.4.2. - Éléments techniques**

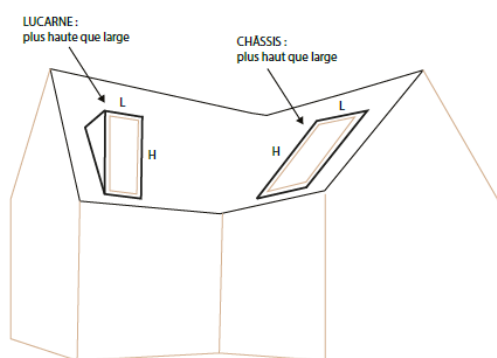


Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (panneaux solaires, photovoltaïques, ...), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.



Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

### 11.5. – Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

#### Il est interdit :

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).

- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

#### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

#### **Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.60m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.20m si matériaux entièrement pleins.

#### **Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

#### **11.6. – Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.7. - Pour les murs de clôtures traditionnels,** maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, il pourra être imposé de les conserver ou de les reconstruire à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

**11.8. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

## **ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

En tout état de cause, dans le cadre d'un parc de stationnement desservant plusieurs activités, les surfaces de stationnement prévues pour satisfaire les besoins des établissements à usage de bureaux, de commerce, d'activité hôtelière ou de restaurant, situés sur la même unité foncière que le parc, pourront être intégrées au domaine public communal après leur achèvement, afin d'en simplifier la gestion des accès.

**Rappel :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'État.

#### **Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

### **12.1. - Généralités**

#### **Pour les constructions d'habitat collectif**

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement**.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- 50% des places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Aucune création de places de stationnement ne sera exigée dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface hors œuvre nette.

#### **Pour les constructions d'habitat individuel**

- 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- 

**Pour les aménagements de locaux existants,** (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou

égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

- 1 place par logement dans le cas d'une création d'un ou d'autres logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### **Pour les constructions à usage commercial**

- 1 aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Pour les extensions de locaux existants, de moins de 40m<sup>2</sup> inclus, de surface de planchers, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.
- Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

#### **Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés**

1 place pour 2 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.

#### **Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée.
- pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée.

#### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

### **12.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place par logement.

- pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

### **Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).

- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

### **12.3. – Stationnement des deux roues :**

#### **Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

#### **Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

#### **Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.



- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

## **ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2. – Arbres et arbustes :**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que la surface d'espace libre le permet. Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3. - Espaces libres :**

Pour les **opérations d'ensemble** (les lotissements et permis groupés visés au R.151-21), de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération portant sur **au moins 5 lots**, devra comporter **10 %** d'espaces verts avec au moins une surface de **300 m<sup>2</sup> minimum** d'un seul tenant. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives, en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Pour l'**unité foncière des logements individuels**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées) Les espaces libres dans recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE UD 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **14.1. - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

### **14.2. - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

**ARTICLE UD 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

**15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerces, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

**15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.



## ZONE UE

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UE correspond aux quartiers résidentiels situés à proximité du littoral. La zone UE est divisée en quatre secteurs :

- Secteur UE 1 = Le secteur de la Falaise ;
- Secteur UE 2 = Les secteurs littoraux de Saint-Paul et celui de la pointe du Roc ;
- Secteur UE 3 = Les secteurs de La Roche Gautier et Hacqueville ;
- Secteur UE 4 = Le quartier du Fourneau ;

Ces secteurs se distinguent par des règles d'implantation et de hauteur.

La zone UE peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, commerces, services et équipements participant à la dynamique d'un quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

UE

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour l'ensemble de la zone UE et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :*

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

#### **1.1. – Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers **sont interdits** à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, **soumises à autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

- Le changement de destination en habitat des commerces situés dans les secteurs identifiés au titre de l'article 11 des dispositions générales du PLU.

## **ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **2.1. - Rappels**

- Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

- Dans les secteurs dotés d'un indice « s »; l'article 9 des dispositions générales s'applique.

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

### **2.2. - Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Pour l'ensemble de la zone UE et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :

## **ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

### **4.2.2. - Eaux pluviales** :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication :**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**4.4. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

#### **6.1. - Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

Pour cette zone, la distance des retraits est calculée à compter de tout point de la construction, c'est-à-dire y compris à partir des débords, modénatures ou éléments en saillie du nu des façades.

**6.2. - Principe :** La majeure partie des façades des constructions principales s'implantera, pour chaque secteur, suivant les dispositions du tableau ci-après, à défaut d'indications graphiques :

<b>Secteurs</b>	<b>Implantation par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie</b>
UE1, UE2 & UE3	en retrait minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies
UE4	en retrait minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies. En outre, lorsque la propriété est située en bordure du domaine public maritime, la construction devra s'implanter, par rapport à celui-ci, qu'à une distance au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction à édifier, sans être inférieure à 8 m.

#### **6.3. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- **Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que permis de construire groupé, de permis de construire groupé valant division ou de permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs :** les constructions s'implanteront à l'alignement des voies, futures et existantes, à défaut d'indications graphiques prévues par le plan de masse ou de composition correspondant à



l'opération d'aménagement, déterminant un ordonnancement des façades des constructions, cohérent avec un «urbanisme de quartier résidentiel» proche du littoral.

- **Les constructions secondaires et constructions annexes**, peuvent s'implanter soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies, soit en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

- **Les extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des constructions en **cœur d'îlot**, l'article 6 ne s'applique pas.

- **Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel**, maçonné en pierre de pays apparentes, la construction principale s'implantera en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

#### **ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Pour cette zone, la distance des retraits est calculée à compter de tout point de la construction, c'est-à-dire y compris à partir des débords, modénatures ou éléments en saillie du nu des façades.

**7.1. - Principe** : Les constructions s'implanteront, pour chaque secteur, sur la limite séparative de propriété ou en retrait minimum de 3 m de celle-ci.

**7.2. - Règle alternative aux dispositions précédentes** : Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL**

Pour cette zone, le calcul de l'emprise au sol comprend tous les débords, modénatures ou éléments en saillie du nu des façades.

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder les valeurs suivantes, fixée en fonction de la superficie du terrain :

Superficie du terrain	Emprise au sol maximale
<b>Entre 0 et 200 m<sup>2</sup></b>	50,00%
<b>201 m<sup>2</sup> et plus</b>	12,5% + 75 m <sup>2</sup>

**Dans le cas de lotissement** : Le calcul de l'emprise au sol est appliqué pour chaque lot issu de la division.

**Dans le cas de permis de construire groupé valant division** : Le calcul de l'emprise au sol est appliqué globalement à l'ensemble de l'opération.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le gabarit des constructions principales, pour chaque zone ou secteur, ne devra pas excéder, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
<b>UE1 &amp; UE2</b>	<b>7 m</b>	<b>12 m</b>
<b>UE 3</b>	<b>4 m</b>	<b>9 m</b>
<b>UE 4</b>	<b>9 m</b>	<b>14 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.

**En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante :**

- les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,
- un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

## 11.2. - Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments de composition ainsi que de volumétrie tels que les ouvertures, traitements de façade, éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique** : Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

**En cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

Les projets devront conserver, chaque fois que possible, les emmarchements, les perrons et pierres d'étals existants, au droit ou desservant les constructions existantes.

## 11.3. - Matériaux - coloris

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

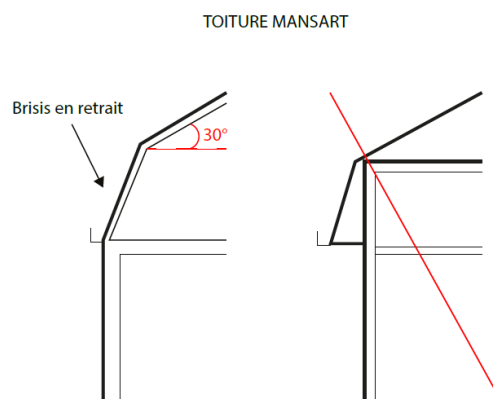
## 11.4. - Toiture

### 11.4.1. - Matériaux

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

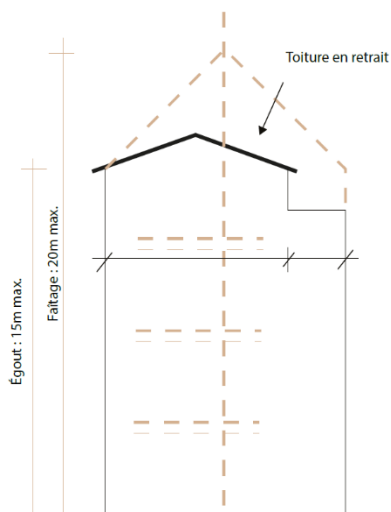
Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

### 11.4.2. - Éléments techniques

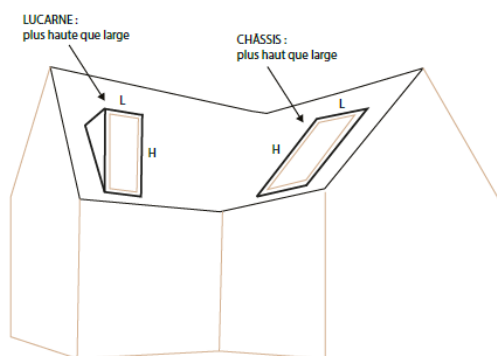


Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.



Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

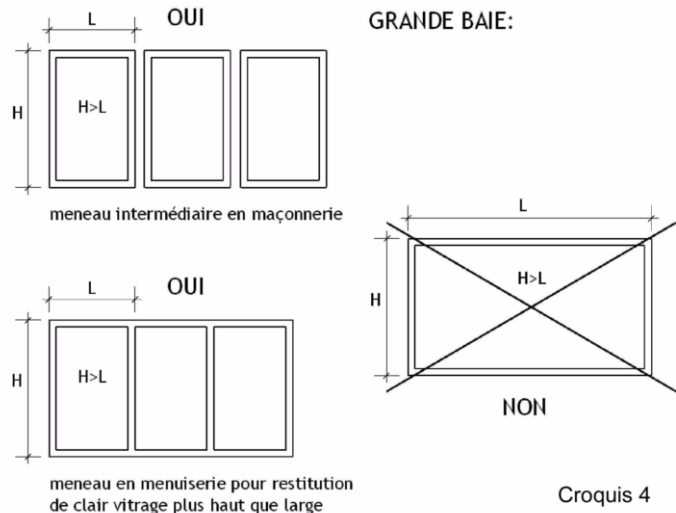
Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encadrée.

### 11.5. - Façades

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis 4). Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

Les bow-window et oriels sont autorisés dès lors que leur proportion ne dépasse pas plus de la moitié de la façade par niveau et 5 m, en largeur.

Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent.



Croquis 4

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (*linteau, encadrement, pierre, etc.*) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : *joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux*

Les matériaux non destinés à rester apparents (*parpaings, etc.*) seront enduits ou peints.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons

### 11.6. – Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

#### Il est interdit :

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

#### Il doit être recherché :

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

**Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.60m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.20m si matériaux entièrement pleins.

**Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

**11.7. – Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.8. - Pour les murs de clôtures traditionnels**, maçonneries en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, il pourra être imposé de les conserver ou de les reconstruire à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

**11.9. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

En tout état de cause, dans le cadre d'un parc de stationnement desservant plusieurs activités, les surfaces de stationnement prévues pour satisfaire les besoins des établissements à usage de bureaux, de commerce, d'activité hôtelière ou de restaurant, situés sur la même unité foncière que le parc, pourront être intégrées au domaine public communal après leur achèvement, afin d'en simplifier la gestion des accès.

**Rappel :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur

est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

## 12.1. - Généralités

### Pour les constructions d'habitat collectif

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement**.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- 50% des places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Aucune création de places de stationnement ne sera exigée dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface hors œuvre nette.

### Pour les constructions d'habitat individuel

- 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- 

### Pour les aménagements de locaux existants, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par logement dans le cas d'une création d'un ou d'autres logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### Pour les constructions à usage commercial

- 1 aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Pour les extensions de locaux existants, de moins de 40m<sup>2</sup> inclus, de surface de planchers, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.
- Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

#### **Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés**

1 place pour 2 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.

#### **Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée.
- pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée.

#### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

#### **12.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place par logement.

- pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

#### **Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.



- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).

- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

### **12.3. – Stationnement des deux roues :**

#### **Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

#### **Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

#### **Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

#### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

## **ARTICLE UE 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2 – Arbres et arbustes :**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que la surface d'espace libre le permet. Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3. - Espaces libres :**

Pour les **opérations d'ensemble** (les lotissements et permis groupés visés au R.151-21), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération portant sur **au moins 5 lots**, devra comporter **10 %** d'espaces verts avec au moins une surface de **300 m<sup>2</sup> minimum** d'un seul tenant. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives, en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Pour l'**unité foncière**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées) Les espaces libres dans les reculs par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité. Il doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

#### **ARTICLE UE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **14.1. - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

##### **14.2. - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

#### **ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

##### **15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux télécoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

## ZONE UF

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UF correspond aux interfaces urbaines avec le front de mer, notamment le secteur portuaire. Elle se divise en 6 secteurs :

- Secteur UF 1 = la rue du Port ;
- Secteur UF 2 = le front de mer du quartier St Paul et le sentier St Gaud ;
- Secteur UF 3 = le sentier Saint-Gaud et le bas de la rue du Hével ;
- Secteur UF 4 = le secteur de Port-Granville ;
- Secteur UF 5 = le secteur du Square de la Bisquine ;
- Secteur UF 6 = le parking de la Fontaine Bedeau

Ces secteurs se distinguent par des règles d'implantation et de hauteur.

La zone UF peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, les commerces, services et équipements participant à la dynamique d'un quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pour l'ensemble de la zone UF et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :

### **ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. - Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UF 2 ;

## **ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **2.1. - Rappels**

- Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.
- Dans les secteurs dotés d'un indice « s » ; l'article 9 des dispositions générales s'applique.

De manière générale, la zone UF admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

### **2.2. - Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

**En plus de ce qui est admis précédemment, les secteurs UF1 et UF2 admettent les reconstructions, avec regroupement des parcelles telles qu'elles existent à la date d'approbation du présent document d'urbanisme, sous réserve que les nouveaux bâtiments conservent, dans leur traitement de façade, le rythme et la verticalité des façades sur rue préexistants à la modification parcellaire.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Pour l'ensemble de la zone UF et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :

## **ARTICLE UF 3 ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit

une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau destiné aux eaux usées.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

### 4.3. Desserte par les réseaux de télécommunication :

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**4.4. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

**ARTICLE UF 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

**6.1. - Principe :** Pour tous les secteurs, la **majeure partie des façades des constructions principales** s'implantera suivant les dispositions ci-après, à défaut d'indications graphiques :

Secteurs	Implantation par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie
UF1 ; UF3 & UF5	à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies
UF 2	à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies (la construction en outre ne devra pas excéder 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie). Dans ce secteur, les garages s'implanteront, s'il y a lieu, en retrait ou de manière à faciliter les conditions d'accès des véhicules à la parcelle et dans le respect de la circulation routière.
UF4 & UF6	à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de ceux-ci

**6.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Lorsque le projet de construction jouxte une **construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour l'implantation des constructions en coeur d'îlot, l'article 6 ne s'applique pas.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

**ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Pour cette zone, la distance des retraits est calculée à compter de tout point de la construction, c'est-à-dire y compris à partir des débords, modénatures ou éléments en saillie du nu des façades.

**7.1. - Principe :** Les **constructions** s'implanteront, pour chaque secteur, suivant les dispositions ci-après :

Secteurs	Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété
UF1	sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci d'au moins <b>3 m</b> .
UF2	sur la limite séparative et exclusivement dans une <b>bande de 15 m</b> de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.



UF3 & UF5	sur la limite séparative dans une <b>bande de 20 m</b> de profondeur à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies. Au-delà de la bande de 20 m, en retrait de celle-ci d'au moins 3 m.
UF4 & UF6	sur la limite séparative ou en retrait d'au moins <b>1 m</b> de celle-ci.

**7.2 - Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**, seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation en limite séparative. La façade opposée à celle-ci devra être implantée soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

**7.3. Pour le secteur UF1**, les règles ci-dessus s'appliquent. Toutefois pour les parcelles situées entre la **rue du port** et la **falaise**, les constructions s'implanteront en appui de la falaise ou en retrait d'au moins 1 m.

**7.4. Règle alternative aux dispositions ci-dessus** : Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

**ARTICLE UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé, sauf pour le secteur UF2 où l'emprise des constructions ne devra pas excéder une **bande de 15 m** de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

**ARTICLE UF 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Généralités** : Le gabarit des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes : *Cf. Le tableau suivant*

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
UF1	Ce secteur est découpé en différents sous-secteurs où il est prévu une hauteur maximale. Dans chaque sous-secteur, la hauteur des projets de constructions et des extensions de constructions existantes, ne pourra excéder les valeurs indiquées dans le plan annexé ci-après, en fin du règlement de cette zone. De surcroît, dans la limite de cette valeur maximale, la hauteur du faîtage devra varier de + ou - 0,50 m minimum, par rapport aux hauteurs maximales du faîtage des constructions existantes contiguës ou immédiatement avoisinantes. <i>Cf. Plan des secteurs, annexé au présent règlement de zone</i>	
UF2	<b>9 m</b>	<b>14 m</b>
UF3	/	<b>10 m</b>
UF 4	/	<b>36 m NGF/ING-69</b>
UF 5	/	<b>9 m</b>
UF 6	/	<b>4 m</b>

Les hauteurs des constructions principales seront calculées à partir des **éléments de référence** suivants :

ZONE OU SECTEUR	POINT DE REFERENCE
UF1	Niveau de la rue du Port ou de la place Guépratte, au droit de la parcelle. Pour les parcelles BY 64, 65, 70 et 71 : niveau de la rue des Terre-Neuviers
UF2, UF3 & UF5	Point le plus haut des rues de ces secteurs, mesuré au droit de la parcelle d'assiette de la construction projetée. <u>Dans le cas des parcelles traversantes</u> , la hauteur sera calculée entre chaque point du sommet des façades et du faîtage et le point le plus élevé de la voie la plus proche au droit de la construction.
UF4 & UF6	Point le plus bas du terrain naturel avant travaux, pris dans l'emprise de la future construction.

**En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante, à l'exclusion des constructions à édifier dans le secteur UF3 :**

les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,  
un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,  
la hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE UF 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme** (D. no 2007-18 du 5 janvier 2007) : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux *avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

### 11.2. - Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments

de composition ainsi que de volumétrie tels que les ouvertures, traitements de façade, éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique :** Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

En cas de projet d'architecture contemporaine, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

Les projets devront conserver, chaque fois que possible, les emmarchements, les perrons et pierres d'étals existants, au droit ou desservant les constructions existantes.

### 11.3. - Matériaux - coloris

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

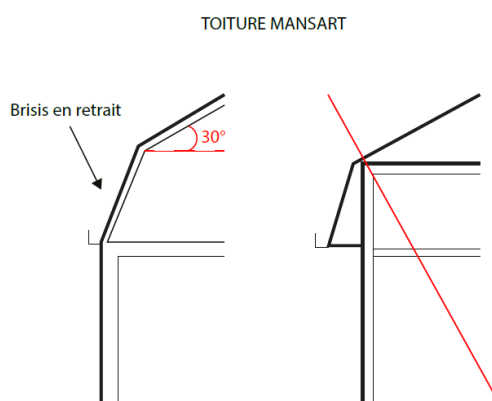
### 11.4. - Toiture

#### 11.4.1. - Matériaux

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

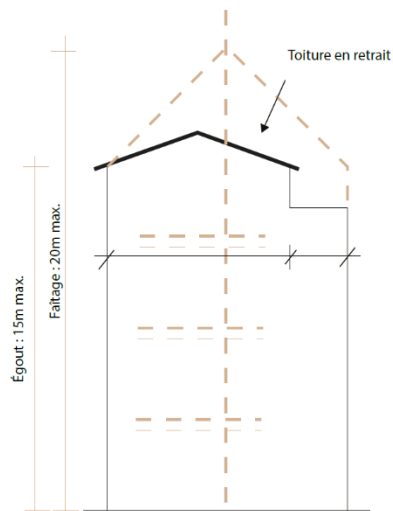
Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

#### 11.4.2. - Éléments techniques

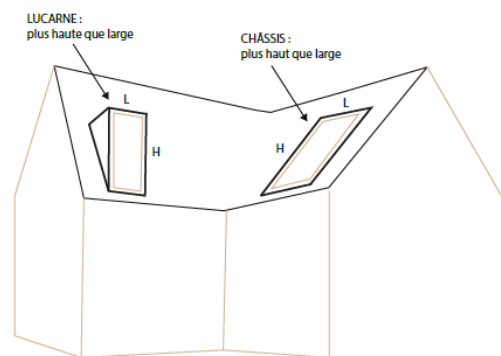


Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (panneaux solaires, photovoltaïques, ...), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.



Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

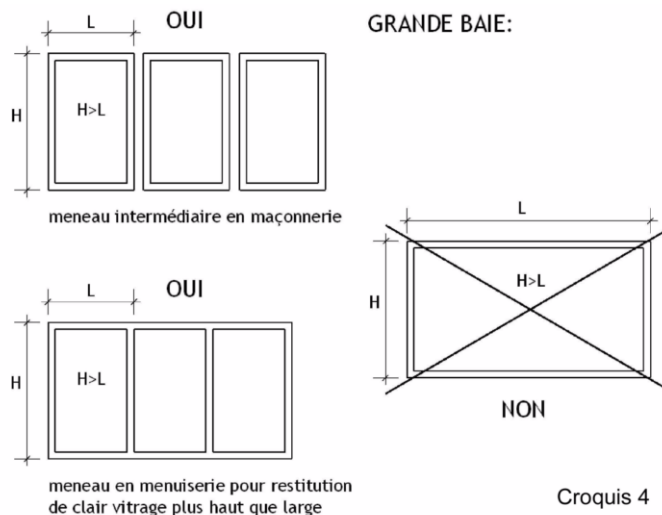
Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encadrée.

### 11.5. - Façades

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis 4). Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

Les bow-window et oriels sont autorisés dès lors que leur proportion ne dépassent pas plus de la moitié de la façade par niveau et 5 m, en largeur.

Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent.



Croquis 4

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (*linteau, encadrement, pierre, etc.*) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : *joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux*

Les matériaux non destinés à rester apparents (*parpaings, etc.*) seront enduits ou peints.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons

### 11.6. - Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

#### Il est interdit :

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

#### Il doit être recherché :

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

**Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

**Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

**11.6. – Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.7. - Pour les murs de clôtures traditionnels**, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, il pourra être imposé de les conserver ou de les reconstruire à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

**11.8. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**11.9. - L'aménagement des devantures, enseignes et terrasses des commerces implantés dans cette zone** devra respecter les préconisations issues de la Charte commerciale de Granville et reprises en annexe au présent règlement.

**ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT****12.1. - Rappels**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate (distance de 300 mètres maximum). Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

En tout état de cause, dans le cadre d'un parc de stationnement desservant plusieurs activités, les surfaces de stationnement prévues pour satisfaire les besoins des établissements à usage de bureaux, de commerce, d'activité hôtelière ou de restaurant, situés sur la même unité foncière que le parc, pourront être intégrées au domaine public communal après leur achèvement, afin d'en simplifier la gestion des accès.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

**12.2- Généralités :****Pour les constructions d'habitations**

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement** sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- Les places doivent être assurées en souterrain pour les opérations d'habitations collectives de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.

**Pour les aménagements de locaux existants**, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place par logement dans le cas d'une création de logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage commercial**

- Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants, de moins de 60m<sup>2</sup> inclus, de surface commerciale. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations vers un usage commercial.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

**Pour les constructions à usage artisanal, industriel, ou de bureaux** (y compris les bâtiments publics)

- 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers de la construction. Les places doivent être assurés en souterrain pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants lorsque la surface de plancher créée ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> inclus. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

**Pour les hôtels et restaurants**

1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les hôtels et/ou restaurants**, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux constructions à usage commercial.

**Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés et les cliniques**

1 place pour 2 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gériatriques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées **si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.**

**Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes de premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe créée.
- pour les classes de second degré : 2 places de stationnement par salle de classe créée.



- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc. :**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

**12.3. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place par logements.

- pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

**Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).

- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

## **12.4 – POUR LE SECTEUR UF 1 :**

### **12.4.1 - Généralités :**

**Pour les habitations :** le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface hors œuvre nette des planchers, la base étant d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface créée. Toutefois, le nombre de place ne pourra être inférieur à une place par logement.

Pour les studios d'une surface hors œuvre nette inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.

Dans les constructions neuves, un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans le bâtiment et portant sur une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

**Pour les aménagements de locaux existants**, y compris en cas de changement de destination, sans création de surface, il ne sera pas exigé de place de parking.

**Pour les entreprises commerciales**, il doit être réalisé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors œuvre nette de l'établissement.

**Pour les entreprises artisanales ou industrielles**, il doit être réalisé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction avec un minimum d'une place pour deux emplois. Toutefois, le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

**Pour les hôtels et restaurants**, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

**Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics), il doit être réalisé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

**Pour les établissements hospitaliers et les cliniques**, il doit être réalisé une place de stationnement pour deux lits.

#### **Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : il doit être réalisé 1 place par salle de classe créée
- pour les classes des seconds degrés : il doit être réalisé 2 places par salle de classe créée
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : il doit être réalisé 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

**12.4.2- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est, ou sera, à usage commercial, il ne sera pas exigé de création de stationnements à l'occasion d'une extension ou d'une reconstruction.

Pour les constructions réalisées sur des unités foncières inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, et dont le rez-de-chaussée est destiné à un autre usage que commercial, il sera demandé la création d'une aire de stationnement selon les règles de calcul susvisées, dans la limite de la superficie du rez-de-chaussée.

**12.5. – Stationnement des deux roues****Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

**Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

**Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

## **ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2. - Arbres et arbustes :**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3. - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

## **ARTICLE UF 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **14.1. - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

### **14.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

## **ARTICLE UF 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **15.1 - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerces, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **15.2 - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

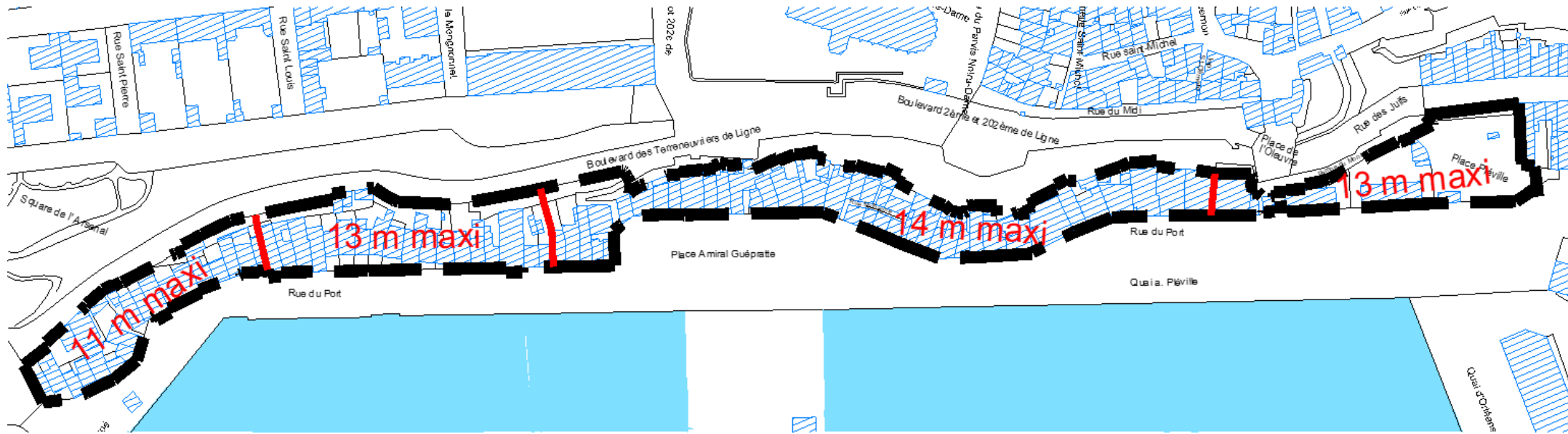
- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

ANNEXE

A LA ZONE UF  
SECTEUR UF 1 :

PLAN DES PORTIONS DETERMINANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS



## ZONE UG

La zone UG est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur UG<sub>L</sub> localisé dans les *Espaces Proches du Rivages*, repérés au titre de la loi "littoral". Les extensions de l'urbanisation dans ces secteurs devront être limités ...

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. - Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

##### 1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ou commercial ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UG 2 ;
- Les aires de camping et de caravaning ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

## ARTICLE UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### 2.1. - Rappels :

- Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.
- Dans les secteurs dotés d'un indice « s »; l'article 9 des dispositions générales s'applique.

**De manière générale, la zone UG admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.**

### 2.2. - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une part, d'être destinées à la direction, la surveillance et/ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone, d'autre part, d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, y compris lorsque cela entraîne un changement de destination, ainsi que leurs annexes, sous réserve de leur compatibilité avec le fonctionnement des constructions ou installations ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;
- Les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

### 2.3. - En zone inondable :

- Les constructions nouvelles sous réserve que leurs accès et ouvertures, ne soient pas réalisés en dessous de la cote de 8,70 m NGF/IGN-69.
- Les extensions des constructions existantes, sous réserve que les accès et ouvertures soient munis de dispositifs suffisants (*ex. : batardeau, ...*), de nature à éviter l'intrusion de l'eau et à protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UG 3 ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.



**3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

#### **ARTICLE UG 4    *DESSERTÉ PAR LES RESEAUX***

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement individuel devra être obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales** :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m<sup>2</sup> et portant à plus de 200 m<sup>2</sup> la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m<sup>2</sup>, et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication :**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**4.4. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UG 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

#### **6.1. - Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit la statut privé ou public de celle-ci.

#### **6.2. - Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies, ou bien en retrait de 5,00 m minimum, à compter de ceux-ci.

#### **6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. - Principe

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (*sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, s'il y a lieu, en cas de mitoyenneté*), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5,00 m.

### 7.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

## ARTICLE UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre le nu des façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

## ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UG 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout construction ne devra pas excéder (*à l'exception des éléments techniques et de faible emprise : installation technique, machinerie, cheminée, ...*).

	Hauteur au point le plus haut de la construction
UG	<b>14 m</b>
UG <sub>L</sub>	<b>11 m</b>

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

## ARTICLE UG 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. – Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

### 11.2. - Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

### **11.3. - Matériaux - coloris**

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

### **11.4. – Toiture**

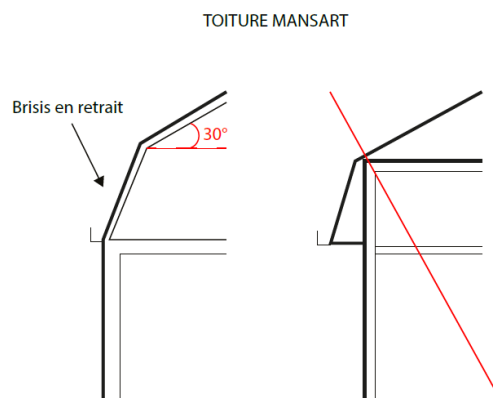
#### **11.4.1. - Matériaux**

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings, etc.) seront enduits ou peints. Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (linteau, encadrement, pierre, etc.) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux.

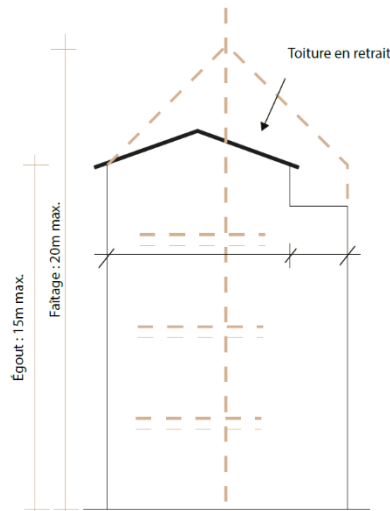
Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent. Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

#### **11.4.2. - Éléments techniques**



Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.

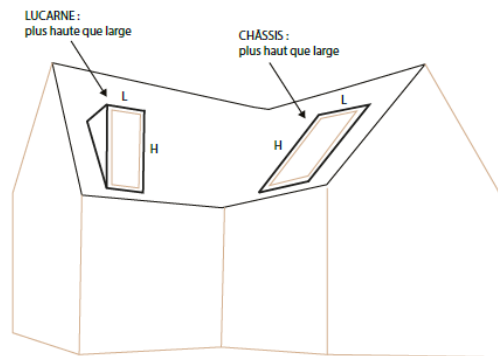
Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (panneaux solaires, photovoltaïques, ...), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

**11.4.3. – Ouvertures**



Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

**11.4.4. - Autres éléments**

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

### **11.5. – Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

#### **Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

#### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

#### **Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.60m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.20m si matériaux entièrement pleins.

#### **Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

### **11.6. – Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.7. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

## ARTICLE UG 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## ARTICLE UG 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### 13.2. – Arbres et arbustes

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, que possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte ce boisement et s'y adapter.

Les marge de recul par rapport à la voie ainsi que les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts de qualité. En outre, il sera planté au moins un arbre toutes les quatre places de stationnement.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3. - Espaces libres

**Les espaces libres** de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager, celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

## ARTICLE UG 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 14.1. - Orientation des constructions

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

### 14.2. - Production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.



## ZONE UH

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UH correspond au quartier de la Haute-Ville concernée par l'application des dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Rappel : Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. - Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UH 2 ;

## ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### 2.1. Rappels

- Conformément à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement, un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements locatifs, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

De manière générale, la zone UH admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

### 2.2. - Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, **soumises à déclaration**, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements **indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone** ;
- Les constructions, installations et équipements **nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### 3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces

caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE UH 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

#### **4.4. - Autres réseaux**

Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

#### **6.1. - Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

#### **6.2. - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile**

A défaut d'indications graphiques, au moins 75% de la façade des constructions principales s'implanteront à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie.

#### **6.3. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- **Pour les parcelles "traversantes", c'est-à-dire donnant sur deux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :** Seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie. La façade opposée à celle-ci devra être implantée, soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit, en retrait d'au moins 2 mètres.

- **Pour les parcelles d'angle :** Seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation à l'alignement

- **Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...),** les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent.

- **Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que permis de construire groupé, de permis de construire groupé valant division ou de permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs :** au moins 75% de la façade des constructions s'implanteront à l'alignement des voies, futures et

existantes, à défaut d'indications graphiques prévues par le plan de masse ou de composition correspondant à l'opération d'aménagement, déterminant un ordonnancement des façades des constructions, cohérent avec un «urbanisme de centre-ville».

- **Les constructions secondaires et constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

- Lorsque **le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des constructions **en cœur d'îlot**, l'article 6 ne s'applique pas.

- **Les extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. - Généralités

**7.1.1.- A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur**, calculée perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies, l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales de propriété est obligatoire.

Toutefois, l'implantation des constructions sur une seule des limites séparatives latérales est possible sous réserve que la continuité des volumes bâtis sur rue soit assurée par des **dispositions suffisantes** (*murs, clôtures, porches, etc.*). Dans ce cas, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale sera, au minimum, égal à 3 m.

**7.1.2.- A l'extérieur de la bande de 20 m, visées ci-dessus**, les constructions doivent s'implanter systématiquement en retrait d'au moins 3 m par rapport à toute limite séparative. Toutefois les constructions et extensions de constructions existantes sont autorisées, dans ce retrait de 3 m, sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3 m à la verticale de la limite séparative.

### 7.2. - Dispositions alternatives aux règles ci-dessus

Exclusivement dans la bande de 20 m précitée, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des emprises du bâti existant.

## ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions devra respecter le plan d'épannelage disponible en mairie.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

**ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR****Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

Pour l'application de dispositions en matière d'aspect extérieur des constructions et notamment les couvertures, façades et insertion dans le site : *Cf. Le règlement de la ZPPAUP annexé au présent règlement littéral du PLU.*

**ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT****12.1. - Généralités**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

En tout état de cause, dans le cadre d'un parc de stationnement desservant plusieurs activités, les surfaces de stationnement prévues pour satisfaire les besoins des établissements à usage de bureaux, de commerce, d'activité hôtelière ou de restaurant, situés sur la même unité foncière que le parc, pourront être intégrées au domaine public communal après leur achèvement, afin d'en simplifier la gestion des accès.

**Rappel** : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**12.2. - Pour les unités foncières supérieures à 200 m<sup>2</sup>**

**Pour les constructions d'habitation** : le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface créée. Toutefois, le nombre de place ne pourra être inférieur à une place par logement.

Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios

**Pour les aménagements de locaux existants**, y compris en cas de changement de destination, sans création de surface, il ne sera pas exigé de place de parking.

**Pour les constructions à usage commercial**, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement.

**Pour les constructions à usage artisanal ou industriel**, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction avec un minimum d'une place pour deux emplois. Toutefois, le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

**Pour les hôtels et les restaurants**, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

**Pour les constructions à usage de bureau**, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'immeuble.

**Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés** : il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;

**Pour les établissements gérontologiques et ceux de type foyer-logement**: il doit être créée 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

**Pour les établissements d'enseignement** : il doit être aménagé :

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée
- pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.** : il doit être créée 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

### **12.3. - Pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>**

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est, ou sera, à usage commercial, artisanal ou de profession libérale, il ne sera pas exigé de création de stationnements à l'occasion d'une extension ou d'une reconstruction.

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à un autre usage, il sera demandé la création d'une aire de stationnement selon les règles de calcul susvisées, dans la limite de la superficie du rez-de-chaussée, après déduction des surfaces nécessaires à l'accès des logements et des locaux-poubelles.

### **12.4. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place pour deux logements.

- pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

#### **Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).

- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

### **12.5. – Stationnement des deux roues**

#### **Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

#### **Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

#### **Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle :



1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

**ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. – Arbres et arbustes**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**13.3. - Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou d'aire de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

## **ARTICLE UH 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **14.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

### **14.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

## **ARTICLE UH 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbaniser**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

## ZONE UZ

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UZ est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

### **La zone UZ comprend un sous-secteur :**

Le secteur UZe, correspondant à la zone d'activités en entrée de ville, pour lequel s'impose, en plus du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pour l'ensemble de la zone UZ et ses secteurs, sauf dispositions spécifiques applicables à ces derniers, se substituant aux dispositions initiales :

### **ARTICLE UZ 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. - Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UZ 2 ;
- Les aires de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

### **ARTICLE UZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Rappel** : Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les exhaussements et affouillements **indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone** ;

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

### ARTICLE UZ 3 ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public** : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

### ARTICLE UZ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau

d'assainissement. Le branchement individuel devra être obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes : Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication :**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**4.4. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## **ARTICLE UZ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES****6.1. – Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

**6.2. – Principe**

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de **6 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies ;

**6.3. - Règle alternative aux dispositions ci-dessus**

Peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, tels que poste transformateur, local d'accueil ...

**ARTICLE UZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1. - Principe** : Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

**7.2. -** Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

**ARTICLE UZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

**ARTICLE UZ 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

**En secteur UZe** : L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder les secteurs et de programmation de constructibilité maximale, définis graphiquement (*Cf. les orientations d'aménagement et de programmation afférentes*).

## ARTICLE UZ 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le gabarit des constructions principales, pour chaque zone ou secteur, ne devra pas excéder, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u> , cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction ( <i>cheminées, silos,</i>
UZ	/	15 m
UZe	9,50 m	12,50 m

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.

## ARTICLE UZ 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) :** "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

### 11.2. - Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

### 11.3. - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le niveau du RDC ne devra excéder d'un mètre le niveau du terrain naturel avant travaux.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*).

Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits

### 11.4. - Clôtures



Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

**Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

**Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

**Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.60m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.20m si matériaux entièrement pleins.

**Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

**Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.5. - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

**11.6. - En secteur UZe : Les prescriptions à respecter sont les suivantes :**

**11.6.1. - Toitures**

Sont interdits les matériaux dont la brillance ou la couleur pourraient constituer une gêne pour le site.

L'emploi de tuiles mécaniques de tonalité rouge et modèle "losangé" est proscrit.

La tôle ondulée, sous réserve qu'elle soit revêtue d'une protection de tonalité ardoise, sera autorisée pour toute construction non destinée à abriter des personnes.

### **11.6.2 – Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

#### **Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

#### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

#### **Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.60m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.20m si matériaux entièrement pleins.

#### **Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpanes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

#### **Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

### **11.6.3. - Signalétique**

Les enseignes et panneaux signalétiques devront être conformes à la réglementation en vigueur, notamment pour les panneaux scellés au sol, limités à une double face de 6 m<sup>2</sup> chacune.

## **ARTICLE UZ 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement, permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

## **12.1. - Généralités**

### **Pour les constructions d'habitat individuel**

- 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de moins de 60m<sup>2</sup> inclus, de surface de planchers, sauf, si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics)**

1 aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

### **Pour les constructions à usage commercial**

1 surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente de la construction.

### **Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

## **12.2. - Stationnement des deux roues**

### **Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

### **Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

### **Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

### **Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

### **Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

**Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

**ARTICLE UZ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

De manière générale, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

**13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. – Arbres et arbustes, espaces libres :**

- Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que possible.

Les haies bocagères existantes seront conservées dans la mesure du possible.

- Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

- Des écrans végétaux seront aménagés autour des aires de stationnement.

- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

- Il doit être aménagé des espaces verts sur la parcelle, représentant au moins **10%** de la superficie. Dans le cas d'un lotissement, des espaces verts devront également être prévus.

- Des écrans végétaux doivent masquer les stockages extérieurs.

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**En secteur UZe :**

En plus de ce qui est prévu précédemment, en secteur UZe, le caractère bocager du site devra être préservé et conforté si besoin. Les talus et la végétation qu'ils portent seront maintenus dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les parkings aménagés au-devant des constructions ou sur leurs côtés seront paysagers. Dans le cas des stationnements prévus sur l'avant, cette végétalisation respectera la trame d'implantation prioritaire définie par les orientations d'aménagement et de programmation.

La végétalisation des abords de la contre allée piétonne devra permettre une intégration optimale des aires de stationnement.

**ARTICLE UZ 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****14.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

**14.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

## **ARTICLE UZ 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

## ZONE UP

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UP correspond à l'espace portuaire, elle accueille principalement des activités maritimes et portuaires, regroupant les équipements, les constructions, les établissements artisanaux ou commerciaux, ou les dépôts et stockages liés et nécessaires à ces activités.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

Les activités de diversification commerciale et touristique sont admises, ainsi que les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Les logements sans lien avec les activités autorisées dans la zone ne sont pas admis.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UP 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. - Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

#### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UP 2 ;
- Les aires de camping et de caravanning
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

**ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****2.1. - Rappels**

- Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.
- Dans les secteurs dotés d'un indice « s »; l'article 9 des dispositions générales s'applique.

**2.2. - Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'une intégration paysagère et d'une prise en compte l'environnement existant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations et équipements **liés et nécessaires aux activités maritimes et portuaires.**
- Les entrepôts, les dépôts et stockages de matériels et de carburant **liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement.**
- Les constructions à usage d'habitation **sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.**
- Les travaux et installations nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, **sous réserve de tenir compte de l'impact sur l'environnement.**
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets issus des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations destinées au commerce.
- Les hébergements liés à une activité touristique.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- Les exhaussements et affouillements **indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.**
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti.



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE UP 3 ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

### ARTICLE UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement**

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement. Le branchement individuel devra être obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales** :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes : Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

#### **4.4. - Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

#### **6.1. - Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quel que soit le statut privé ou public de celle-ci.

#### **6.2 - Principe**

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de **6 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies ;

#### **6.3. - Règle alternative aux dispositions ci-dessus**

Peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, tels que poste transformateur, local d'accueil ...

## ARTICLE UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1 - Principe

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

**7.2.** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

## ARTICLE UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

## ARTICLE UP 9 EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le gabarit des constructions principales, pour chaque zone ou secteur, ne devra pas excéder, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

Hauteur au sommet des façades	Hauteur au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u> , cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction ( <i>cheminées, silos,</i>
/	11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.

## ARTICLE UP 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. – Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

### 11.2. - Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

### **11.3. - Aspect des bâtiments**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*).

Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits

### **11.4. - Clôtures**

Les clôtures seront constituées de structures métalliques, de section carrée ou rectangulaire, de couleurs sombre, n'excédant pas 2 m de hauteur. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. La clôture pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Des clôtures pleines, à l'exception de panneaux de béton plein ou évidés, pourront exceptionnellement être autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité tenant à la nature de l'activité ou le caractère des constructions édifiées. Elles devront être réalisées de telle manière qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Les clôtures doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

### **11.5. - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE UP 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement, permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

**12.1. - Il est exigé au minimum**

**Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :** il doit être réalisé une aire de stationnement au moins égale à 60% de surface hors oeuvre nette de la construction.

**Pour les constructions à usage commercial :** il doit être réalisé une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface hors oeuvre nette de la construction.

**Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :** Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

**Stationnement des deux roues :** il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers créée.

Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**ARTICLE UP 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. – Arbres et arbustes, espaces libres**

**Les espaces libres**, et en particulier les reculs en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

De manière générale, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler **les clôtures**, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

<b>ARTICLE UP 14</b>	<b>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>
----------------------	--

#### **14.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

#### **14.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

<b>ARTICLE UP 15</b>	<b>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b>
----------------------	---

#### **15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."

- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
  - "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".
- Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également être figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
D'URBANISATION FUTURE





## ZONE 1AUP

### CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 1AUp correspond aux espaces maritimes destinés à accueillir le projet d'extension portuaire, à savoir des ouvrages techniques liées à l'activité portuaire (infrastructures de protection, terre-plein avec des constructions nouvelles, équipements liés au mouillage...).

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

Les logements sans lien avec les activités autorisées dans la zone ne sont pas admis.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *ARTICLE 1AUP 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES*

##### **1.1. - Rappels :**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

##### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors concession automobile ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUP 2 ;
- Les aires de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

#### *ARTICLE 1AUP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

##### **Rappels :**

Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

Dans les secteurs dotés d'un indice « s »; l'article 9 des dispositions générales s'applique.

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'une intégration paysagère et d'une prise en compte l'environnement existant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités maritimes et portuaires.
- Les entrepôts, les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;
- Les travaux et installations nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, sous réserve de tenir compte de l'impact sur l'environnement.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets issus des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les travaux et installations nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, sous réserve de tenir compte de l'impact sur l'environnement.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent,
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE 1AUP 3 ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces

caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE 1AUP 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées :**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement. Le branchement individuel devra être obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

### **4.4. - Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## **ARTICLE 1AUP 5                    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE 1AUP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

**6.1. – Rappel**

*Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.*

**6.2. – Principe**

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de **1 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies ;

**6.3. - Règle alternative aux dispositions ci-dessus**

Peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, tels que poste transformateur, local d'accueil ...

**ARTICLE 1AUP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1. – Principe**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

**7.2.** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

**ARTICLE 1AUP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

**ARTICLE 1AUP 9 EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE 1AUP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le gabarit des constructions principales, pour chaque zone ou secteur, ne devra pas excéder, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

<b>Hauteur au sommet des façades</b>	<b>Hauteur au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u>, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (<i>cheminées, silos, citernes, ...</i>).</b>
/	<b>11 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux

dans l'emprise de la construction.

## **ARTICLE 1AUP 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. - Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) :** "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

### **11.2. - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

### **11.3. - Aspect des bâtiments**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*).

Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits

### **11.4. - Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

#### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

#### **Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant

restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

- L'implantation qui crée ne gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

### **Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

### **Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.
- Pour les structures métalliques, les sections carrées ou rectangulaires, les couleurs sombres sont obligatoires. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues.
- Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

La clôture pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

### **11.5. – Clôtures en limites séparatives :**

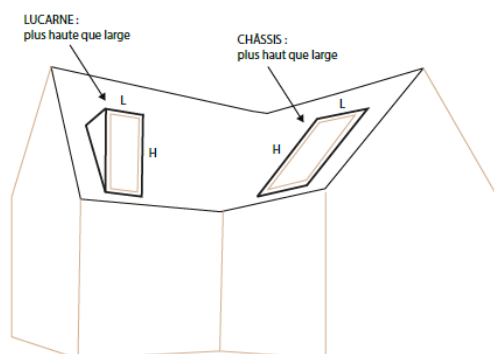
Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

### **11.6. – Toiture**

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.



### **11.7. - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE 1AUP 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement, permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

### **12.1. - Dispositions particulières**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

### **12.2. - Généralités**

#### **Pour les constructions d'habitations**

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement** sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.



- Les places doivent être assurées en souterrain pour les opérations d'habitations collectives de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.

**Pour les aménagements de locaux existants**, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place par logement dans le cas d'une création de logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage commercial**

- Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants, de moins de 60m<sup>2</sup> inclus, de surface commerciale. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations vers un usage commercial.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

**Pour les constructions à usage artisanal, industriel, ou de bureaux** (y compris les bâtiments publics)

- 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers de la construction. Les places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants lorsque la surface de plancher créée ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> inclus. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

**Pour les hôtels et restaurants**

1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les hôtels et/ou restaurants**, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux constructions à usage commercial.

**Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés et les cliniques**

1 place pour 2 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées **si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.**

**Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes de premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe créée.
- pour les classes de second degré : 2 places de stationnement par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc. :**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

**12.3. - Stationnement des deux roues****Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

**Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

**Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

**ARTICLE 1AUP 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. - Arbres et arbustes, espaces libres**

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique

proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

## ARTICLE UP 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 14.1. - Orientation des constructions

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

### 14.2. - Production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

## ARTICLE 1AUP 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

### 15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 15.2. - Cartographie de la couverture numérique

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."

- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".
- Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

## ZONE 1 AUH

**La zone 1 AUH** est une zone où les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants

Ces zones sont principalement destinées à l'accueil de nouveaux logements, ainsi que toute autre occupation des sols compatible avec la proximité de l'habitat. Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *ARTICLE 1AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

##### **1.1. - Rappels**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

##### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

#### *ARTICLE 1AUH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

##### **2.1. - Rappels**

Pour les zones 1AU repérées graphiquement au titre de l'**article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat**. **Cette règle est précisée dans les dispositions générales du règlement (article 7.1) et reprise dans les orientations d'aménagement et de programmation, elle impose pour les nouveaux programmes de**

**logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux (variant entre 20% et 50%).**

Pour les **zones 1AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif**, conformément à l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales sont précisées dans les dispositions générales du règlement (article 7), et reprises dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**.

Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

Dans les secteurs dotés d'un indice « s »; l'article 9 des dispositions générales s'applique.

## **2.2. - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :**

- de réaliser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone et qu'elles permettent la construction d'un minimum de 10 logements, sauf pour la tranche ou opération qui achève la zone et sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif.
- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;

**2.3. - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement**, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### **ARTICLE 1AUH 3 ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE 1AUH 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m<sup>2</sup> et portant à plus de 200 m<sup>2</sup> la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m<sup>2</sup>, et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.



La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

#### **4.4. - Autres réseaux**

Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE 1AUH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE 1AUH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront, soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit en retrait d'au moins 1m.

Règle alternative aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,20 mètres.

### **ARTICLE 1AUH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

#### **Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 m.

Règle alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### **ARTICLE 1AUH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE 1AUH 9          EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AUH 10        HAUTEUR****10.1. - Hauteur maximale**

Le gabarit des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
1AUh1	<b>12 m max.</b>	<b>17 m max.</b>
1AUh2	<b>12 m max.</b>	<b>17 m max.</b>
1AUh3	<b>12 m max.</b>	<b>17 m max.</b>
1AUh4	<b>12 m max.</b>	<b>17 m max.</b>
1AUh5	<b>15 m max.</b>	<b>20 m max.</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.

**En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante :**

- les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,
- un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes, les installations nécessaires au développement des énergies renouvelables ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**10.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : L'extension des constructions existantes pourra se réaliser dans le respect des hauteurs existantes sans jamais les dépasser.

- Les bâtiments à usage de logements collectifs, existants à la date d'approbation du PLU, n'excédant pas 5 niveaux, pourront être exhausés par la création d'un niveau supplémentaire partiel ou par la création d'une toiture à faible pente, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

**ARTICLE 1AUH 11        ASPECT EXTERIEUR****11.1. - Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)** : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales* si

*les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### **11.2. - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments de composition et de volumétrie tels ouvertures, traitements de façade, d'éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique** : Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

En **cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

### **11.3. - Matériaux - coloris**

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

*Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.*

### **11.4. – Toiture**

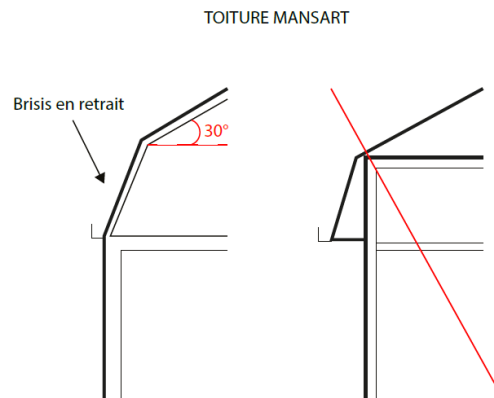
#### **11.4.1. – Matériaux**

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings, etc.) seront enduits ou peints. Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (linteau, encadrement, pierre, etc.) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux.

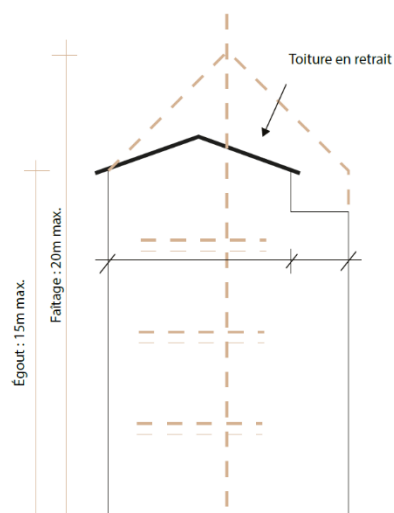
Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent. Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

### 11.4.2. - Éléments techniques



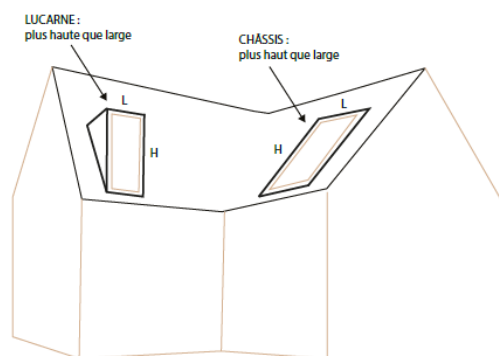
Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (panneaux solaires, photovoltaïques, ...), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.



### **11.4.3. - Ouvertures**

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

### **11.4.4. - Autres éléments**

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

## **11.5. - Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

### **Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.
- L'implantation qui crée ne gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

**Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

**Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.
- Pour les structures métalliques, les sections carrées ou rectangulaires, les couleurs sombres sont obligatoires. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues.
- Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

La clôture pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

**11.6. – Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11.7. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en oeuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**ARTICLE 1AUH 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

**Rappel :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

## **12.1- Règles relatives aux zones 1AUh 2, 1AUh 3, 1 AUh 5**

### **Pour les constructions d'habitations**

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement** sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- Les places doivent être assurées en souterrain pour les opérations d'habitations collectives de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.

### **Pour les aménagements de locaux existants**, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place par logement dans le cas d'une création de logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface de plancher.

### **Pour les constructions à usage commercial**

- Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de

locaux existants, de moins de 60m<sup>2</sup> inclus, de surface commerciale. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations vers un usage commercial.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

**Pour les constructions à usage artisanal, industriel, ou de bureaux** (y compris les bâtiments publics)

- 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers de la construction. Les places doivent être assurés en souterrain pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants lorsque la surface de plancher créée ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> inclus. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

**Pour les hôtels et restaurants**

1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les hôtels et/ou restaurants**, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux constructions à usage commercial.

**Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés et les cliniques**

1 place pour 2 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées **si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.**

**Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes de premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe créée.
- pour les classes de second degré : 2 places de stationnement par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc. :**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**



## **12.2. – Règles relatives aux zone 1 AUh 1 et 1 AUh4**

### **Pour les constructions d'habitat collectif**

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement**.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- 50% des places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Aucune création de places de stationnement ne sera exigée dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface hors œuvre nette.

### **Pour les constructions d'habitat individuel**

- 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- 

### **Pour les aménagements de locaux existants**, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par logement dans le cas d'une création d'un ou d'autres logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **Pour les constructions à usage commercial**

- 1 aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Pour les extensions de locaux existants, de moins de 40m<sup>2</sup> inclus, de surface de planchers, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.
- Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations.

### **Pour les hôtels et les restaurants**

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

### **Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés**

1 place pour 2 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.

**Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée.
- pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

**12.3 – Stationnement des deux roues****Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

**Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

**Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

**Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

**Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.

- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle :  
1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

**ARTICLE 1AUH 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. – Arbres et arbustes**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que la surface d'espace libre le permet. Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3. - Espaces libres

Pour les **opérations d'ensemble** (les lotissements et permis groupés visés au R.151-21), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération portant sur **au moins 5 lots**, devra comporter **10 %** d'espaces verts avec au moins une surface de **300 m<sup>2</sup> minimum** d'un seul tenant. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives, en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Pour **l'unité foncière**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées) Les espaces libres dans les reculs par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité. Il doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallés ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

## ARTICLE 1AUH 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 14.1 - Orientation des constructions

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

### 14.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

## ARTICLE 1AUH 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

### 15.1. - Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **15.2. - Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".
- Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

## ZONE 1 AUHZ

**La zone 1 AUHz** est une zone où les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants

**Ce zonage correspond à la seule ZAC "Ecoquartier de la Clémentière"**, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation ou la programmation des équipements internes à la ZAC ou à une des phases opérationnelles qui la constituent

Cette zone est principalement destinée à l'accueil de nouveaux logements. Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUHZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1. - Rappels**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

##### **1.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

#### ARTICLE 1AUHZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **2.1. - Rappels**

Pour les zones 1AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du **Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante

concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat**. Cette règle est précisée dans les **dispositions générales du règlement (article 7.1)** et reprise dans les orientations d'aménagement et de programmation, **elle impose pour les nouveaux programmes de logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux (variant entre 20% et 50%)**.

**Pour les zones 1AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont précisées dans les dispositions générales du règlement (article 7), et reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.**

Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

**2.2. - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :**

- De se réaliser **après réalisation ou programmation de l'aménagement d'ensemble de la ZAC ou d'une des phases opérationnelles qui la constituent** (cf. voiries, réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, de gaz, etc.), de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.
- De réaliser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone et qu'elles permettent la construction d'un minimum de 10 logements, sauf pour la tranche ou opération qui achève la zone et sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

**2.3 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement**, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE 1AUHZ 3 ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### **3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE 1AUHZ 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m<sup>2</sup> et portant à plus de 200 m<sup>2</sup> la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m<sup>2</sup>, et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.



Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **4.3. - Desserte par les réseaux de télécommunication**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

#### **4.4. - Autres réseaux**

Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE 1AUHZ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE 1AUHZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront, soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit en retrait d'au moins 1m.

Règle alternative aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,20 mètres.

### **ARTICLE 1AUHZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

#### **Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront, soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit en retrait d'au moins 1m en zone 1AUh1, et 3 m dans les autres zones 1AUh.

Règle alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux**

**d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### **ARTICLE 1AUHZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AUHZ 9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AUHZ 10 HAUTEUR**

#### **10.1. - Hauteur maximale**

Le gabarit des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes :

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
1AUhz	<b>12 m max.</b>	<b>17 m max.</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.

#### **En outre, toute construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la manière suivante :**

- les façades de la construction, dont la hauteur maximale des sommets n'excédera pas les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-dessus,
- un volume enveloppe délimité par l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au faîtage, si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus des hauteurs maximales du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente...

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes, les installations nécessaires au développement des énergies renouvelables ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

#### **10.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : L'extension des constructions existantes pourra se réaliser dans le respect des hauteurs existantes sans jamais les dépasser.

- Les bâtiments à usage de logements collectifs, existants à la date d'approbation du PLU, n'excédant pas 5 niveaux, pourront être exhausés par la création d'un niveau supplémentaire partiel ou par la création d'une toiture à faible pente, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

**ARTICLE 1AUHZ 11 ASPECT EXTERIEUR****11.1. - Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) :** "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions *spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

**11.2. - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le cas de **construction ou rénovation de bâtiments d'architecture traditionnelle**, les projets doivent être en cohérence et en harmonie avec le bâti proche et reprendre les éléments de composition et de volumétrie tels ouvertures, traitements de façade, d'éléments de toiture, lucarnes, souches de cheminée...

**Pour les bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique :** Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

En **cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

**11.3. - Matériaux - coloris**

Les matériaux seront déterminés dans le but de permettre la meilleure intégration possible du projet avec le paysage urbain ; les teintes de ces matériaux se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

*Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.*

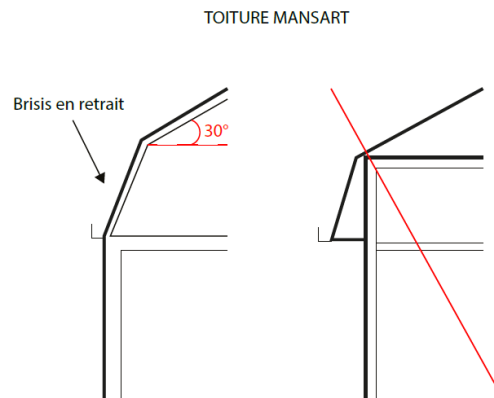
**11.4. – Toiture****11.4.1. – Matériaux**

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings, etc.) seront enduits ou peints. Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (linteau, encadrement, pierre, etc.) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux.

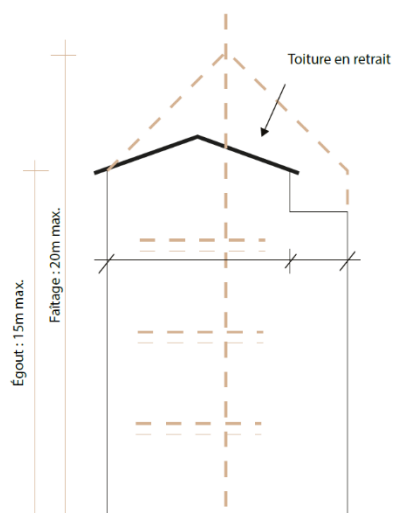
Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent. Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

### 11.4.2. - Éléments techniques



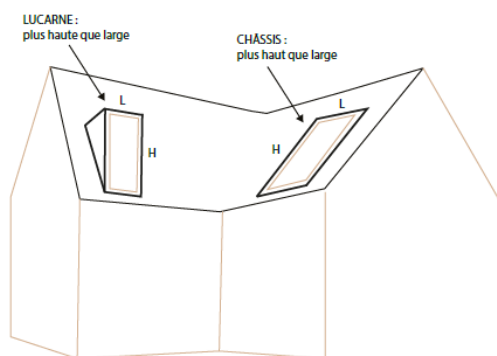
Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasse n'excédera pas un angle de 30° maximum.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction.



Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (panneaux solaires, photovoltaïques, ...), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.



### **11.4.3. - Ouvertures**

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

### **11.4.4. - Autres éléments**

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

## **11.5. - Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

### **Il doit être recherché :**

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- Le choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

### **Il est interdit :**

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.
- L'implantation qui crée ne gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

**Hauteur :**

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

**Constitution :**

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.
- Pour les structures métalliques, les sections carrées ou rectangulaires, les couleurs sombres sont obligatoires. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues.
- Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

La clôture pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

**11.6. – Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

**11. 7. - Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**ARTICLE 1AUH 12 STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public, en fonction de la consistance de celui-ci appréciée au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate. Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, une dérogation est possible en cas de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé.

**Rappel :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur

est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
- Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

## 12.1. - Généralités

### Pour les constructions d'habitat collectif

- Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par **tranche complète de 60 m<sup>2</sup>** de surface créée. Toutefois, le nombre de place **ne pourra être inférieur à une place par logement**.
- Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m<sup>2</sup>, la base sera d'une place pour deux studios.
- 50% des places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Aucune création de places de stationnement ne sera exigée dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface hors œuvre nette.

### Pour les constructions d'habitat individuel

- 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction.
- Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.
- Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.
- 

### Pour les aménagements de locaux existants, (y compris en cas de changement de destination, sans création de surface)

- Il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>. Si la surface initiale est inférieure à 60m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.
- 1 place par logement dans le cas d'une création d'un ou d'autres logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### Pour les constructions à usage commercial

- 1 aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.
- Pour les extensions de locaux existants, de moins de 40m<sup>2</sup> inclus, de surface de planchers, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.
- Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m<sup>2</sup>, dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

- 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

#### **Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés**

1 place pour 2 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

- 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.

#### **Pour les établissements d'enseignement**

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée.
- pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers créée.

#### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 place par unité de 20 personnes accueillies.

**La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.**

#### **12.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat, autres que les logements à loyers intermédiaires (ex. : *Prêt Locatif à Usage Social, P.L.U.S.*), il ne sera demandé qu'une place par logement.

- Pour les logements bénéficiants de prêts aidés par l'Etat en vue de l'insertion sociale (ex: *Prêt locatif aidé d'insertion, P.L.A.I.*), il ne sera pas demandé de création de places de stationnement.

#### **Mode de calcul :**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.



- Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 m<sup>2</sup> (*vingt-cinq mètres carrés*).
- Lors du calcul du nombre de places, l'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

### **12.3. – Stationnement des deux roues**

#### **Pour les constructions d'habitat**

- 1 emplacement par logement.
- 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.

#### **Pour les aménagements de locaux existants**

1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage commercial**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les hôtels et les restaurants**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.

#### **Pour les équipements hospitaliers**

1 emplacement pour 6 lits créés.

#### **Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement**

1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

#### **Pour les établissements d'enseignement :**

- pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.
- pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

#### **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.**

1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Modalités d'application pour les deux-roues :**

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

## ARTICLE 1AUHZ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### 13.2. – Arbres et arbustes :

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que la surface d'espace libre le permet. Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3. - Espaces libres :

Pour les **opérations d'ensemble** (les lotissements et permis groupés visés au R.151-21), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération portant sur **au moins 5 lots**, devra comporter **10 %** d'espaces verts avec au moins une surface de **300 m<sup>2</sup> minimum** d'un seul tenant. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives, en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Pour **l'unité foncière**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées) Les espaces libres dans les reculs par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité. Il doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

#### ARTICLE 1AUHZ 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

##### **15.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

##### **15.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et intégrés dans les toitures lorsqu'ils sont posés sur le pan de toiture en surplomb de la façade sur rue.

#### ARTICLE 1AUHZ 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

##### **Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

**Cartographie de la couverture numérique**

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux télécoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."

- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"

- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également être figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.



## ZONE 2 AU

### CARACTERISTIQUES GENERALES

**Les zones 2 AU sont des zones naturelles où la capacité des équipements en périphérie ne permet pas de desservir une urbanisation nouvelle à court terme.**

**Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

**Le règlement graphique présente deux zones 2 AUhz située à l'est de l'aire agglomérée, aux lieux dits des Mares et de la Clémentière ;**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 2 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

#### **ARTICLE 2 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, etc.*).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

Tous types d'installations liées et nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

#### **ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 5**

**Ces articles ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7.**

#### **ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.**

#### **ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.**

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





## ZONE A

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur AL, localisé dans les *Espaces Proches du Rivages*, repérés au titre de la loi "littoral", où seuls sont autorisés les travaux de mise aux norme des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article A2.**

Toute construction est interdite sur une distance inférieure ou égale à 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau repérés sur le document graphique.

En zone inondable identifiée sur le document graphique : application des dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **Rappel**

*Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.*

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages, de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions des article L121-8, L121-10 et L 121-11 du CU encadrant les possibilité d'extension de l'urbanisation :**

#### **2.1. - Les constructions, installations, changement de destination et les extensions des bâtiments agricoles existants, nécessaires aux activités agricoles**

Les constructions (*autres que les habitations*) et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du Code rural) telles

que les activités d'accueil touristique et de diversification : *les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...* dès lors qu'elles sont localisées dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, notamment par changement de destination ;

**Les constructions et leurs extensions à usage d'habitation**, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation concerné.

A condition d'être nécessaires à l'activité agricole, **le changement de destination des constructions de caractère**, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve en outre, de préserver le caractère architectural originel, que l'essentiel des murs porteurs existe, dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 m.

Les **installations classées** nouvelles, quelque soit leur régime, liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

## **2.2. - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :**

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.
- qu'il **ne compromette pas l'activité agricole** et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que la construction concernée ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 mètres*);
- **que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;**
- **que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

## **2.3. – L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement**

- que cela **ne compromette pas l'activité agricole** et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- que la construction d'origine ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres*) ;
- que les extensions n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU, de plus de 40 % et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale. Pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes existants.

**2.4. - La construction d'annexes contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve**

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m<sup>2</sup>**.
- qu'elles s'implantent en continuité du bâti existant.

**2.5. - Les installations de productions d'énergies renouvelables** dès lors qu'elles sont **intégrées aux constructions autorisées dans la zone** et que toutes les dispositions soient prévues pour leur bonne intégration architecturale et paysagère

**2.6. - Reconstruction**

La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessitent.

**2.7. - Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Cette disposition concerne notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**2.8. - L'adaptation et la réfection des constructions existantes, quelque soit leur occupation ou leur utilisation.**

**2.9. - Les chemins piétonniers et le mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**2.10. - Les affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**Dans la zone AL** s'appliquent les mêmes règles que pour la zone A, à l'exception de la dérogation prévue à l'article L 121-10 du Code de l'urbanisme, laquelle n'est pas permise dans les « espaces proches du rivage » et donc en zone AL.

En zone inondable identifiée sur le document graphique : application des dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### **3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur et dans le respect de l'aptitude des sols.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ou organise la collecte de ces eaux vers un dispositif de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif.

Si la qualité du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau public existant, par des dispositifs appropriés, s'il présente des caractéristiques suffisantes.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

### **4.3. - Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## **ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé*

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

### 6.1. – Rappel

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

### 6.2. - Principe

En l'absence d'indications graphiques, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, devra **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble.

### 6.3. – Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées, pourront être autorisées, dans les éventuelles marges de recul sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. – Principe

Si la **construction** n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un **retrait** par rapport à celle-ci, au moins égal à **3 m**.

### 7.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.
- Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, non conformes au principe ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de la limite.

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

*Article non réglementé.*

## ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. - Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de l'**égout du toit**, ne devra pas excéder de **4,50 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra donc être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une « dent creuse », une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

**La hauteur du rez-de-chaussée** ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

### 10.2. - Pour les bâtiments techniques agricoles

La hauteur en tout point du bâtiment ne devra pas excéder **12 m**. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ces points. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

### 10.3 - Pour les annexes

La hauteur en tout point du bâtiment ne devra pas excéder **4,5 m**. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ces points.

## ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) :** *“Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.”*

### 11.2. - Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les **projets de réhabilitation** devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

- Les **extensions de bâtiments existants et les constructions annexes** devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

- **Bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique** : Les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

- Dans le **cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique la volonté architecturale et une bonne 'intégration dans son environnement.

### **11.3. - Pour les constructions à usage d'habitation**

- **Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, situées à proximité.

- **Toiture** : Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise naturelle ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la constructions et dans le site.

- **Façades et pignons** : ils présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive. Les matériaux ou revêtements employés et leurs teintes devront être déterminés en harmonie avec les constructions avoisinantes, de qualité.

### **11.4. - Pour les bâtiments techniques agricoles**

- **Volumétrie** : Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- **Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

- **Façades et pignons** : Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

### **11.5. - Pour les locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

### **11.6. - Pour les antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

**11.7. - Pour les clôtures**

Est interdit l'emploi de panneaux de béton plein ou évidés pour la réalisation de toute clôture. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures devront être réalisées, de manière générale, soit en murs de pierres apparentes du pays, soit de grillages doublés de haies vives, composées par des essences locales de type bocagères. Le tout ne doit pas excéder une hauteur de 2 m.

**11.8. – Les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en oeuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. - Obligation de planter**

**Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.**

**13.2.1. - Arbres et arbustes**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que possible. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**13.2.2. - La création ou l'extension** de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composées d'essences locales, de type bocagères.

**13.2.3. - Les projets** devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.



**ARTICLE A 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****15.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

**15.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

*Article non réglementé.*

## ZONE Ah

**La sous zone Ah** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dans l'espace rural, dans lesquels les nouvelles constructions sont limitées aux seuls équipements publics ou d'intérêt collectifs implantés en continuité des constructions existantes.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ah 2, dans tous les secteurs.**

#### ARTICLE AH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **Rappel**

Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

**Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'exploitation agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, les autorisations et occupations du sol suivantes :**

-Les **constructions, installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces constructions devront s'implanter en continuité des constructions existantes, conformément à l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme.

-La **reconstruction** sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

-Les **affouillements et exhaussements** du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

-Les **chemins piétonniers** et les **objets de mobilier** urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AH 3 ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre aux services de lutte contre l'incendie d'intervenir, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

### ARTICLE AH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement**

##### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur et dans le respect de l'aptitude des sols.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ou organise la collecte de ces eaux vers un dispositif de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif.

Si la qualité du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau public existant, par des dispositifs appropriés, s'il présente des caractéristiques suffisantes.

L'installation de citernes de récupération d'eau de pluie est recommandée.

#### **4.3. - Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

**ARTICLE AH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

**ARTICLE AH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Rappel**

Le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

En l'absence d'indications graphiques, les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**ARTICLE AH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE****7.1. - Principe**

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

**7.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

- L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

- Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, non conformes au principe ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Article non réglementé.

**ARTICLE AH 9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE AH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de tout construction ne devra pas excéder (à l'exception des éléments techniques et de faible emprise : installation technique, machinerie, cheminée, ...).

	Hauteur au point le plus haut de la construction
AH	14 m

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

## ARTICLE AH 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Rappel

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) :** "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

### 11.2. - Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les **projets de réhabilitation** devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

- **Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes** devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

- **Bâtiments remarquables recensés sur le règlement graphique:** Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

- Dans le **cas de projet d'architecture contemporaine**, ce dernier devra être de qualité et exprimer au travers de son insertion graphique la volonté architecturale et une bonne intégration dans son environnement.

### 11.3. - Matériaux - coloris

Les matériaux seront choisis afin de permettre la meilleure intégration possible du projet dans le paysage; les teintes se rapprocheront le plus possible de celles des matériaux traditionnels.

*Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.*

### 11.4. - Toiture

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

Les lucarnes seront de proportions nettement verticales ;

Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encadrée.

Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.

#### **11.5. - Façades**

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales, à défaut les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion.

Les bow-window et oriels sont autorisés dès lors que leur proportion ne dépassent pas plus de la moitié de la façade par niveau et 5 m, en largeur.

Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent.

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (*linteau, encadrement, pierre, etc.*) : Leur mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : *joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux*

Les matériaux non destinés à rester apparents (*parpaings, etc.*) seront enduits ou peints.

Le bardage laqué et le bardage en bois sont autorisés.

L'essentage en ardoise ou zinc est autorisé

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront une dimension minimum de 1,20 m x 0,80 m minimum, avec un traitement identique aux façades et pignons

#### **11.6. - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.7. - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

#### **11.8. - Clôtures**

L'emploi de panneaux de béton plein ou évidés pour la réalisation de toute clôture est interdit. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures devront être réalisées, de manière générale, soit en murs de pierres apparentes du pays, soit de grillages doublés de haies vives, composées par des essences locales de type bocagères, et ne pas excéder une hauteur de 2 m.

**11.9. - Constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'architecture, les volumétries, les matériaux employés et leur mise en œuvre, ne respectent pas les dispositions précédentes, pourront s'étendre ou évoluer dans le respect ou en harmonie avec leurs données propres.

### **ARTICLE AH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE AH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. - Arbres et arbustes**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que possible. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**ARTICLE AH 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****14.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

**14.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE AH 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

*Article non réglementé.*

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES





## ZONE 1N

La zone 1N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la prise en compte des risques naturels.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

Elle peut comprendre des constructions de grand intérêt architectural ou patrimonial : les châteaux et leurs parcs,. Dans ces zones, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes, ainsi que les annexes.

**La zone 1Nc** est une zone naturelle ayant vocation à accueillir les aires de camping ;

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article 1N 2.**

**Pour l'ensemble des zones 1N**, toute construction est interdite sur une distance inférieure ou égale à 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau repérés sur le document graphique

En zone inondable identifiée sur le document graphique : application des dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

#### ARTICLE 1N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **2.1. - Rappel**

Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

**2.2. - Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement et d'une intégration rigoureuse dans le site, en veillant tout particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et que le risque d'inondation soit pris en compte, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**-L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve cumulativement :

- que cela **ne compromette pas l'activité agricole** et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- que la construction d'origine ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres*) ;
- que les extensions n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU, de plus de 30 %.

**-La construction d'annexes contiguës aux habitations existantes, sous réserve :**

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excede pas **40 m<sup>2</sup>**.
- qu'elles s'implantent **en continuité du bâti existant**.

**-Les chemins piétonniers et les objets mobiliers** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;

**-La restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

**-Les installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Cette disposition concerne notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**-Les constructions** liées et nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;

**-Le changement de destination** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). ;

**-Les constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

**-Les travaux de maintenance et d'entretien** des installations ferroviaires.

### **2.3. - Dans le secteur 1Nc**

Exclusivement les constructions, installations, équipements et aménagements liés et nécessaires aux activités de camping et de caravaning, ainsi que les ouvrages publics ou d'intérêt collectif ;

### **2.4. - En zone inondable identifiée sur le document graphique**

Application des dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

## **2.5. - Dans les espaces situés à l'intérieur de la bande des 100 mètres identifiée sur le document graphique**

Les seules constructions ou installations autorisées sont celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-16 et L 121-17 du Code de l'urbanisme).

### SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 1N 3 ACCES ET VOIRIE**

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

#### **ARTICLE 1N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Article non réglementé*

#### **ARTICLE 1N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé*

#### **ARTICLE 1N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE 1N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

#### **ARTICLE 1N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE 1N 9 EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE 1N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 1N 11 ASPECT EXTERIEUR****Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme** (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

**ARTICLE 1N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE 1N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants

**13.2. - Arbres et arbustes**

Les arbres et arbustes existants, significatifs et en bon état, seront conservés ou remplacés par des arbres et arbustes équivalents, chaque fois que possible. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**ARTICLE 1N 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****14.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

#### **14.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE 1N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

*Article non réglementé.*

## ZONE 2N

**La zone 2N est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables.**

Elle correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (article R.121-4 du Code de l'urbanisme).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Rappels**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article 2N 2, ou autorisées au titre de l'article L121-4 du Code de l'urbanisme.**

De plus, toute construction est interdite sur une distance inférieure ou égale à 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau repérés sur le document graphique

#### ARTICLE 2N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Rappel** : Dans les secteurs concernés par le PPRn, les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.

En application de l'article L.121-24 et R 121-5, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article 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 :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.

**Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**

**Dans les espaces situés à l'intérieur de la bande des 100 mètres identifiée sur le document graphique, les seules constructions ou installations autorisées sont celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-16 et L 121-17 du Code de l'urbanisme).**

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2N 3 ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés, ainsi que les sentiers de grande randonnée et les sentiers littoraux.

### ARTICLE 2N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Article non réglementé.*

### ARTICLE 2N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*



**ARTICLE 2N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**ARTICLE 2N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1m.

**ARTICLE 2N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE 2N 9 EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE 2N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2N 11 ASPECT EXTERIEUR****Rappel**

**Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme** (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

**ARTICLE 2N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE 2N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2. - Autres haies et boisements**

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

## **ARTICLE 2N 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **14.1. - Orientation des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

### **14.2. - Production d'énergie renouvelable**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE 2N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

*Article non réglementé.*

## ANNEXES



## LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.113-1 et suivants et R.130-1 à R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme)

### I – APPLICATION DU CLASSEMENT

#### **LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :**

- ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations.
- ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**.

#### **CRITERES POUR LE CLASSEMENT :**

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**
  - ◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
  - ◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.
- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**
  - ◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
  - ◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
  - ◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

#### **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

- **TOUT MOTIF D'URBANISME :**
  - ◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
  - ◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
  - ◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
  - Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
  - ◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

### II- LES EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ❶ **DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;**

**② D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**

**③ D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT ;**

**NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRIQUEMENT :**

La coupe est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le **défrichage met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichage amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichage. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

**① PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés .

↳ **L'autorisation n'est pas requise :**

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

**② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :**

**PRINCIPE :** Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 113-2).

### ■ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création.** *(Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.)*

### ■ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

## ③ INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

### **DEFINITION DU DEFRICHEMENT :**

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (*C. for., art. L. 311-1 partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

■ **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1<sup>er</sup>*).

■ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

### ■ **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art.L. 130-1, al. 4*). Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. ( *C. urb.*, art. R. 130-7, al. 2 et 3 ).



## LES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe du PLU et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

**Les réserves portées au plan sont soumises** aux dispositions des articles R151-31 à R.151-50 et R.151-9) du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite,
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

### TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

#### Art. L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

#### Art. L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

#### Art. L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et

payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Art. L. 230-4**

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **Art. L. 230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Art. L. 230-6**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

**CHARTE COMMERCIALE**

ANNEXE DEFINISSANT DES PRESCRIPTIONS POUR LES  
 DEVANTURES, ENSEIGNES ET TERRASSES  
 (Article 11 des zones UA, UB et UF)



**CHARTE**  
**COMMERCIALE**  
 GRANVILLAISE

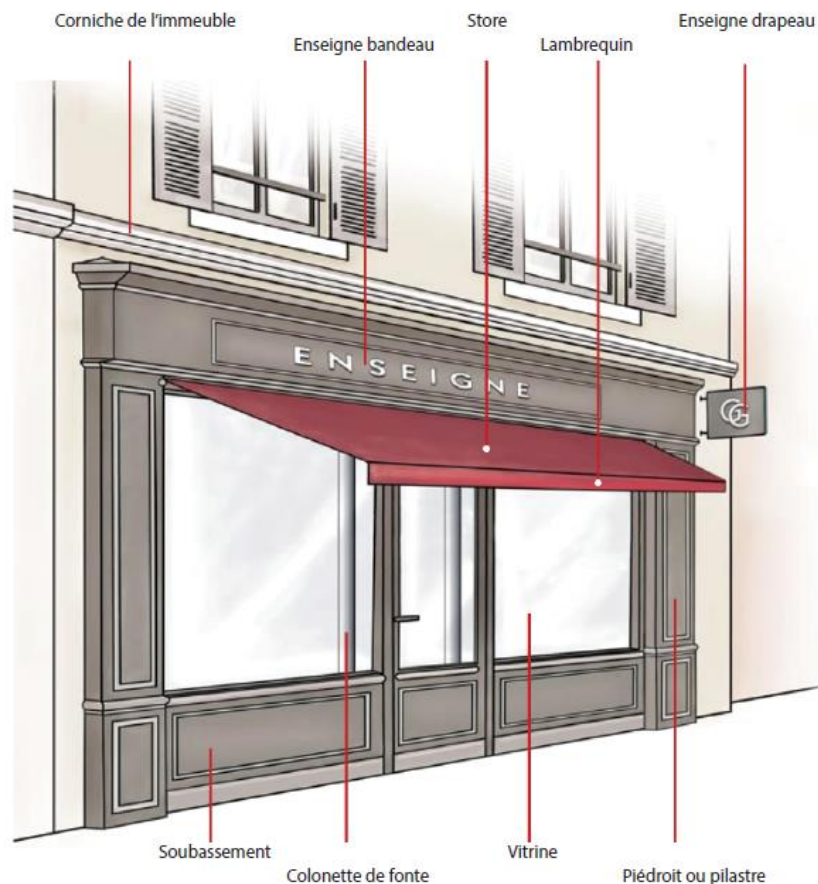
Devanture // Enseigne // Terrasse



Credit photo : Marc Lerouge

## 1 - LES DEVANTURES

### 1.1. – Définitions



Les devantures commerciales sont composées de pleins (maçonnerie, menuiserie) et de vides (vitrine). Elles participent à la composition architecturale du bâtiment et sont conçues en fonction de la façade afin de préserver la perspective et l'alignement urbain sans provoquer de rupture.

Il existe deux principaux types de devantures qui sont, généralement, fonction de la date de construction de l'immeuble. Les devantures en feuillure (ou en tableau) qui correspondent aux immeubles antérieurs au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, et les devantures en applique pour les immeubles plus récents.

Les devantures en feuillure sont caractérisées par un positionnement de la vitrine dans l'épaisseur du mur de la façade. Elles s'insèrent dans les éléments maçonnés en pierres déjà existants.

Les devantures en applique se présentent en saillie par rapport au nu du mur (en avant de la façade), elles sont le plus souvent en menuiserie bois, mais peuvent comporter d'autres matériaux en accord avec l'architecture du bâtiment.



### 1.2. – Préconisations générales

La devanture doit s'intégrer dans l'architecture de l'immeuble. Les trames horizontales et verticales permettent d'en définir la composition générale : position, dimension, forme etc.

La couleur, les ornements et les matériaux de la devanture doivent être en harmonie avec la couleur de la façade des bâtiments.

Les devantures entièrement vitrées sont prohibées. Elles devront respecter la trame verticale des étages supérieurs et la trame horizontale des bâtiments adjacents. En cas d'usage commercial d'un ou plusieurs étages, la devanture devra se limiter au rez-de-chaussée. Le traitement des étages supérieurs sera le même que celui des étages affectés aux logements.

La devanture devra s'adapter au produit ou service vendu par le commerce, en particulier en ce qui concerne la taille de la vitrine.

Seuls les adhésifs de lettres découpées ou logo, préservant la discrétion et la transparence de la vitrine seront autorisés. Ils devront être sobre et monochrome et occuperont au maximum 1/3 de la surface vitrée. Les impressions transformant la surface vitrée en support publicitaire ou enseigne et occultant totalement la vitrine sont interdites.

La couleur de la devanture devra s'harmoniser avec la couleur de la façade et des bâtiments adjacents.

### 1.3. – Store

Un store est un dispositif mobile destiné à protéger les usagers et la vitrine des intempéries et du soleil.

**Les stores en corbeilles sont interdits**, seuls des stores bannes démontables sont autorisés.

**Le store sera impérativement de couleur unie**, en tissu, et en harmonie avec la couleur de la devanture.

**Seul le lambrequin pourra comporter la raison sociale du commerce.**

**La saillie (distance au nu du mur) sera limitée à 2m maximum**, elle ne doit pas gêner la circulation automobile.

**Le point le plus bas du store devra se trouver à plus de 2m20** afin de ne pas gêner la circulation et la bonne visibilité des piétons.

## 2- LES ENSEIGNES

Article L.581-3 du Code de l'environnement : « *Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce* ».

### 2.1. – Définitions

Les enseignes sont des éléments d'information sur l'activité commerciale et ne doivent, en aucun cas, être des publicités de produit.

Elles participent à l'image de la devanture et une attention, toute particulière, doit être apportée pour leurs conceptions et leurs mises en place. Il existe deux principales formes d'enseignes :

- Les enseigne bandeaux, appliquées à plat sur la façade du local commercial et qui peuvent, selon les cas, occuper ou non toute la largeur du local, notamment lors de la conception d'une devanture panneautée.
- Les enseignes drapeaux, fixées perpendiculairement à la façade, qui permettent aux commerces de bénéficier d'une visibilité lointaine dans l'axe d'une voie de circulation.



## **2.2. – Préconisations générales**

Les enseignes se doivent d'être facilement lisibles et compréhensibles pour les piétons. Il s'agit d'éviter toutes surenchères et de permettre une lecture pacifiée des façades commerciales grâce à une bonne intégration.

**Une seule enseigne « bandeau » et une seule enseigne « drapeau » seront admises**, excepté lorsque le commerce se situe à l'angles de deux rues. Dans ce cas, le commerce pourra disposer de deux enseignes de chaque type. Les enseignes drapeau devront impérativement être installées sur le côté de la devanture le plus éloigné de l'angle de rue.

**La couleur des enseignes devra être choisie de façon à être en harmonie** avec la couleur de la devanture du bâtiment et le type de produit vendu.

**Les annonces secondaires (horaires, tarifs, prestations diverses) pourront être apposées derrière les glaces de la vitrine**, sur fond transparent ou par lettres découpées, de manière à être lisibles par les piétons. La surface couverte ne dépassera pas 1/3 de la surface vitrée.

## **2.3. – Éclairage**

Dans le cas général, les lumières sont éteintes entre 1h et 6h du matin – Loi Grenette II du 31 janvier 2012.

**L'éclairage sera obligatoirement indirect et non clignotant.** Tout dispositif de type néon apparent, éclairage clignotant ou caisson lumineux est proscrit.

**La profondeur de la fixation du support éclairé sera limitée à 10 cm.**

**L'éclairage sera discret**, de manière à ne pas éblouir les passants et à garder un environnement harmonieux. Il devra être dissimulé sous la corniche ou constitué de spots d'une tonalité proche de celle de la devanture.

## **2.4. – Enseigne bandeau**

Les enseignes « bandeau » sont celles appliquées à plat sur la façade commerciale.

**Quatre types d'enseignes « bandeau » sont autorisées** : en lettre peintes directement apposées sur la façade, en lettres découpées et posées sur la façade, en lettres peintes ou posées sur un support transparent, en tôle avec un éclairage à l'arrière. Les enseignes sur caisson sont interdites.

**L'implantation de l'enseigne bandeau se fera au-dessus de la vitrine** mais sans empiéter totalement sur l'allège de la fenêtre du premier étage. La longueur de l'enseigne ne pourra excéder la devanture commerciale : elle pourra donc être moins longue que le commerce.

**La couleur de l'enseigne bandeau devra être en harmonie** avec la couleur de la devanture. Les deux types d'enseignes, bandeau, drapeau, seront de couleurs similaires. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

**La hauteur du lettrage sera limitée à 50cm pour les majuscules et 40cm pour les minuscules.** L'épaisseur des lettres (distance au nu du mur) ne devra pas dépasser 8cm.



### 2.5. – Enseigne drapeau

Les enseignes « drapeau » sont celles fixées perpendiculairement à la façade.

**Les enseignes de type caisson sont proscrites.** Seule une image représentant l'activité et l'inscription du type d'activité ou le nom de l'enseigne devront y figurer. La potence de l'enseigne « drapeau » sera, de préférence, en fer forgé et s'inspirera d'une forme triangulaire. En tout état de cause, elle sera sobre et discrète et d'une épaisseur réduite.

**L'implantation de l'enseigne « drapeau » se fera au niveau de l'enseigne « bandeau »,** perpendiculairement à la façade. En cas d'impossibilité, pour la circulation notamment, l'implantation pourra être réalisée au plus haut, sous l'appui de la fenêtre du premier étage et en limite séparative.

**La couleur de l'enseigne « drapeau » devra être en harmonie** avec la couleur de la façade. Les deux types d'enseignes, bandeau et drapeau, seront de couleur similaire. Les couleurs fluorescentes sont interdites.





### 3- LES TERRASSES ET OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Seuls les débitants de boissons, restaurateurs et autres commerçants susceptibles de proposer une consommation sur place, sont autorisés à installer une terrasse.

#### 3.1. – Définitions

**Les terrasses sont des espaces publics privilégiés**, ouverts, des lieux d'animations. Elles constituent une extension du commerce fond donc l'objet des règles suivantes,

**Celles-ci participent à la qualité et à la valorisation de l'espace public.** En effet, l'aspect et la qualité des matériaux utilisés et l'harmonie des couleurs contribuent à la mise en valeur des lieux.

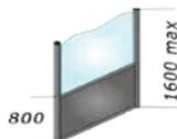
**Un passage de libre circulation** de 1m40 sera aménagé et un accès avec une pente de moins de 5% sera installé dans le cas d'une terrasse surélevée (loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances).

**Les paravents doivent respecter les dimensions ci-dessus** pour la partie basse et la partie haute. Le produit verrier, même teinté est proscrit. Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble de la structure et doit être cohérente avec :

- l'ensemble de la devanture,
- la couleur des terrasses adjacentes.

L'aspect de terrasses couvertes et les bâches plastiques sont proscrits.

#### Dimensions à respecter :



#### 3.2. – Préconisations générales

La terrasse se doit d'être sobre, minimaliste et démontable tout moment. Elle doit permettre la mise en valeur de l'environnement architectural et l'aménagement urbain de ces espaces.

**Les terrasses ouvertes ou semi-ouvertes, démontables, seront seulement autorisées.**

La mise en place d'un plancher ne sera autorisée que pour corriger les éventuelles pentes et différences de niveau.

**La terrasse devant rester ouvert, aucun élément vitré ou non, même mobile, ne devra rejoindre le store.**

#### 3.3. – Aspect du mobilier urbain

**Les tables et les chaises sont des éléments principaux de la terrasse, aussi faudra-t-il attacher une attention toute particulière dans le choix du mobilier.**

**Le mobilier de la terrasse sera limité en nombre et en forme**, en se contentant d'un unique type de chaise, de table et de parasol.

Le mobilier doit être de forme simple et choisi dans une seule gamme de matériel et n'utiliser qu'un nombre limité de matériaux (trois au maximum).

**Le mobilier sera choisi dans des gammes** de matériaux durables et de bonne qualité tels que la résine, le métal laqué et le fer forgé ou les textiles.

**Le coloris du mobilier devra être choisi de façon à être en harmonie** avec les couleurs constitutives de la façade commerciale.

**L'apparence du mobilier devra être cohérente entre les commerces.** Il est donc fortement conseillé de réaliser les achats de mobilier en concertation avec les commerçants, l'association des commerçants et la municipalité.

**LES ZPPAUP**