

TOME

05

RÈGLEMENT

5.1 Règlement écrit

Modification n° 1

Approuvée le 06 juillet 2023

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	10
CHAPITRE 1 / DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	13
1.1 / GESTION DES RISQUES ÉROSION, SUBMERSION, SISMIQUE ET TECHNOLOGIQUES	14
1.2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À DES RISQUES D'INONDATION	17
1.3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES	17
1.4 / PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES	18
1.5 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	18
1.6 / ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES	20
1.7 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION, AU MAINTIEN OU À LA REMISE EN ÉTAT D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	24
1.8 / OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	26
1.9 / CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION	35
1.10 / CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE	35
1.11 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	36
1.12 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAU POTABLE	38
1.13 / OBLIGATIONS EN TERME D'EAUX USÉES	38
1.14 / OBLIGATIONS EN TERMES DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATION	38
1.15 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS	39
1.16 / RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS D'USAGE ET DE SÉCURITÉ DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEUR UTILISATEUR	40
1.17 / OBLIGATIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-34 DU CODE DE L'URBANISME	40

CHAPITRE 2 / DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES U ET AU	41
2.1 / APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 AL. 3 DU CODE DE L'URBANISME	42
2.2 / SERVITUDE INTERDISANT POUR UNE DURÉE INDIQUÉE AU DOCUMENT GRAPHIQUE, LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À UN SEUIL EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME : PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT	42
2.3 / SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-37 4° DU CODE DE L'URBANISME	42
2.4 / EMPLACEMENTS RÉSERVES EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN VERTU DE L'ARTICLE R. 151-38 1° DU CODE DE L'URBANISME	44
2.5 / SECTEUR DE PROGRAMMATION COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENT D'UNE TAILLE MINIMALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 2° DU CODE DE L'URBANISME	45
2.6 / SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 3° DU CODE DE L'URBANISME	45
2.7 / LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ	47
2.8 / QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS	48
2.9 / OBLIGATIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE CHALEUR CLASSES	48
CHAPITRE 3 / ZONES URBAINES	49
ZONE UC	50
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	50
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	51
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	54
ZONE UD	55
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	56
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	57
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	74
ZONE UE	75
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	75
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	76

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	79
ZONE UJ	80
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	80
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	81
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	83
ZONE UL	84
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	85
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	86
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	102
ZONE UM	103
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	105
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	107
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	127
ZONE UP	128
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	129
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	130
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	133
ZONE UPM	134
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	134
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	135
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	138
ZONE UQ	139
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	139
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	141

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	144
ZONE UR	145
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	145
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	146
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	147
ZONE UT	148
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	148
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	149
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	152
ZONE UU(+)	153
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	154
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	155
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	191
ZONE UV	192
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	193
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	195
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	215
ZONE UX	216
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	217
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	219
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	222
ZONE UXA	223
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	224
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	225

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	228
CHAPITRE 4 / ZONES À URBANISER	229
ZONE 1AU	230
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	231
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	232
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	279
ZONE 1AUC	280
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	280
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	281
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	284
ZONE 1AUE	285
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	285
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	286
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	289
ZONE 1AUX	290
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	290
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	292
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	295
ZONE 2AU	296
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	296
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	297
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	297
ZONE 2AUC	298
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	298
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	299

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	299
ZONE 2AUE	300
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	300
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	301
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	301
ZONE 2AUX	302
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	302
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	303
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	303
CHAPITRE 5 / ZONES AGRICOLES	305
ZONE A	306
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	306
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	310
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	311
ZONE A0	312
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	312
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	313
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	314
CHAPITRE 6 / ZONES NATURELLES	315
ZONE N	316
1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	316
2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	321
3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX	322
LEXIQUE	323

PRÉAMBULE

LA DÉFINITION DES TERMES SUIVIS D'UNE « * » EST PRÉCISÉE DANS LE LEXIQUE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de La Rochelle, y compris en mer, à l'exception du secteur couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de La Rochelle approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015.

Il s'applique également aux parties du domaine public maritime figurées sur les plans.

2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document (pièce n°5.1) et des documents graphiques qui lui sont associés (pièce n°5.2).

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les emplacements réservés pour équipements ou pour voirie ;
- les axes de bande d'implantation (5 m) ;
- les lignes d'implantation ;
- les marges de recul ;
- les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) ;
- les bâtiments* pouvant faire l'objet d'un changement de destination* ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- les protections environnementales au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : ruisseaux, canaux, fossés*, arbre isolé protégé, alignement d'arbres protégés, haie protégée, Espace Vert Protégé (EVP)* ;
- les protections patrimoniales au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- les zones humides et les secteurs inondables ;
- le risque d'érosion de falaise ;
- la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral ;
- le secteur d'application de l'OAP Patrimoine bâti ;
- les périmètres d'OAP spatialisées ;
- les secteurs de mixité sociale ;
- les emplacements réservés pour mixité sociale ;
- les secteurs de programmation comportant une proportion de logements d'une taille minimale ;
- les secteurs de mixité fonctionnelle ;
- le zonage stationnement et ses secteurs.

Le présent document « règlement écrit » est constitué :

- d'un préambule ;
- de dispositions communes comprenant :
 - » des dispositions communes à toutes les zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (chapitre 1),
 - » des dispositions communes spécifiques aux zones U et AU délimitées sur les documents graphiques du règlement (chapitre 2) ;
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (chapitre 3), aux zones à urbaniser (chapitre 4), aux zones agricoles (chapitre 5) et à la zone naturelle et forestière (chapitre 6), délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- d'un lexique ;
- d'annexes.

3. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLUi

Le règlement est l'une des pièces composant le PLUi. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°5.1) et d'une partie graphique (le règlement graphique : pièce n°5.2).

Les autres documents obligatoires du PLUi sont :

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME 1)

Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement du PLUi. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il évalue les incidences du PLUi sur l'environnement.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) (TOME 2)

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales retenues concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, le commerce, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (TOME 3)

Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire ou sur certains secteurs particuliers.

Il existe deux types d'OAP :

- les OAP thématiques (pièces n° 3.1.1 à 3.1.6) : Mobilité, Paysage & trame verte et bleue, Construire aujourd'hui, Patrimoine bâti, Mixité fonctionnelle, Activités ;
- les OAP spatialisées (pièces n° 3.2.1 à 3.2.3) qui peuvent concerner des secteurs d'habitat ou des secteurs d'activités économiques ou autre.

Les OAP (thématiques et spatialisées) complètent le règlement et s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) (TOME 4)

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique des transports et déplacements (pour le PLUi, tenant lieu de Plan de déplacement urbain). Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

LES ANNEXES DU PLUI ET LES SERVITUDES (TOMES 6 ET 7)

Les annexes du PLUi contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUi et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLUi affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLUi.

Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la CdA et figurant dans les annexes du PLUi.

4. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- du règlement national d'urbanisme et notamment les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ;
- des dispositions relatives à l'aménagement et à la protection du littoral figurant aux articles L. 121-1 et suivants, et R. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des dispositions de l'article L. 424-1 1^{er} du Code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des dispositions relatives aux travaux ou aux constructions* à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique ;
- des dispositions relatives aux espaces désignés comme site Natura 2 000 figurant aux articles L. 414-1 et suivants du Code de l'environnement dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi, concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer ;
- les dispositions relatives aux sursis à statuer ;
- les servitudes d'urbanisme. Ces servitudes sont annexées au PLUi (Tome 7).

CHAPITRE 1

Dispositions communes à toutes les zones

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou

non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

1.1 / GESTION DES RISQUES ÉROSION, SUBMERSION, SISMIQUE ET TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs soumis aux :

- plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- plans de préventions des risques naturels littoraux (PPRL) approuvés ;
- porter à connaissance de l'État en date du :
 - > 9 juillet 2010,
 - > 6 février 2012,
 - > 2 mars 2015,
 - > 6 juillet 2018, portant modification des cartes d'aléa,
 - > 9 novembre 2018 ;

portant modification des cartes d'aléa, indiqués dans les pièces n° 6.2 et n° 7 du présent PLUi ; les constructions* devront respecter les règles et les prescriptions propres à ces documents qui s'imposent au présent règlement.

En cas de contradiction entre le règlement du PLUi et celui des plans de prévention des risques naturels et technologiques, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.

Hors secteurs soumis au risque de submersion, conformément à l'article L. 111-15, la reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment* détruit par un sinistre est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, se référer aux dispositions du PPRL de la commune.

1.1.1 LE RISQUE SUBMERSION

Lorsqu'un PPRL est approuvé sur une commune, les règles de constructibilité et les cartes d'aléas issues du Porter À Connaissance (PAC) deviennent caduques. Les règles édictées ci-dessous s'appliquent uniquement en absence de PPRL approuvé.

LA PRISE EN COMPTE DU PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT DANS LES COMMUNES OÙ UN PPRL EST EN COURS D'ÉLABORATION

Ces règles ont pour objectif à la fois de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones submersibles en limitant l'urbanisation nouvelle dans ces zones ainsi que de préserver les champs d'expansion des eaux.

Afin de définir des seuils de protection, deux types d'aléas ont été identifiés :

- l'aléa court terme ;
- l'aléa long terme.

Ces deux types d'aléas permettent de préciser la cote d'implantation des projets en fonction du risque de submersion encouru ainsi que de leur gravité.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les extensions* au sol et les surélévations ne devront pas conduire à une augmentation excessive de la population.

Les clôtures pleines et les haies denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux seront interdites. Le principe de transparence hydraulique s'applique, excepté pour des raisons architecturales ou paysagères et selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant les remblais : ils sont interdits à l'exception de ceux nécessaires aux constructions* admises. Dans ce cas, ils seront strictement limités à l'emprise de la construction.

MÉTHODOLOGIE

Les tableaux suivants permettent de définir les règles applicables à un projet en fonction du secteur dans lequel il se trouve ainsi qu'en fonction de sa destination*. Il convient donc de se reporter aux cartes d'aléas situées dans la partie des annexes informatives au 6.2.5 « cartes d'aléas relatives à la gestion des risques littoraux (érosion et submersion) » afin de définir l'aléa (nul, faible, modéré, fort et très fort). Les tableaux ci-dessous préconisent des règles en croisant l'aléa court terme Xynthia + 20 (CT) et long terme Xynthia + 60 (LT).

CÔTE DE PLANCHER À RETENIR

- annexes* en « dur » : côte court terme ;
- annexes* en « matériaux légers » : terrain naturel* ;
- extensions* et surélévations : côte long terme.

A. HABITAT

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort					
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	
ZN		4	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2					1	1
Tte ZU																										
ZU m		4	4	4	4		3	3	3	3			2	2	2				2	2					1	1
ZU f																			1	1						

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

Sont admises :

- les surélévations des constructions* mais sans création de logement* limitées à 30 m² ;
- les annexes* en matériaux légers (15 m² maximum).

2. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet). Les changements de destination* sont interdits.

Sont admises :

- les surélévations des constructions* mais sans création de logement*, limitées à 30 m² ;

- les extensions* au sol ou les annexes* en « dur » dans la limite de 30 m² ;
- les annexes* en matériaux légers (15 m² maximum).

3. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de référence long terme, limitée à 50% de la superficie du terrain :

- inconstructibilité, notamment pour les logements* si accès* en aléa court terme modéré à fort.

4. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de référence de l'aléa long terme :

- introduire au minimum une prescription sur la cote plancher (LT) des logements* et nouveaux bâtiments*.

B. ACTIVITÉS LIÉES À LA CONCHYLICULTURE

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort					
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2					1	1
Tte ZU																										
ZU m																										
ZU f																										

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

Sont admises :

- les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* ostréicoles limités à 200 m² (existant + projet) sans création d'espace de sommeil⁽¹⁾ ;
- les constructions* de couverture de bassin avec transparence hydraulique ;
- les créations de locaux, limités à 30 m² permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation⁽¹⁾.

2. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

Sont admises :

- les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* ostréicoles sans création d'espace de sommeil⁽¹⁾ ;
- les constructions* de couverture de bassin avec transparence hydraulique ;
- les créations de locaux, limités à 30 m² permettant la préparation de coquillages destinées à la dégustation⁽¹⁾.

(1) Avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote court terme.

C. ACTIVITÉS NÉCESSITANT LA PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'EAU

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																									
ZU m		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
ZU f																									

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

- Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).
Sont admises :
- les extensions* des bâtiments* existants par augmentation de l'emprise au sol*, limitées à 30 m²⁽¹⁾ ;
- Principe de constructibilité limitée, possibilité de construction* et d'extension* limitées à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).
Sont admises :
- les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* existants⁽¹⁾.

D. AUTRES ACTIVITÉS ET AMÉNAGEMENTS*

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		5	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tt ZU																									
ZU m		5	5	5	5		4	4	4	4			2	2	2				2	2				1	1
ZU f													3	3	3				1	1					

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

- Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée par surélévation dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).
Sont admises :
- les surélévations des constructions* mais sans création de logement*, limitées à 50 m².
 - Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) avec côte de plancher supérieure à la côte de référence de l'aléa long terme.
Sont admises :
- les surélévations des constructions* limitées à 50 m² mais sans création de logement* ;
- les extensions* par augmentation de l'emprise au sol⁽²⁾, limitées à 50 m².
 - Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) avec côte de plancher supérieure à la côte de référence de l'aléa long terme.
Sont admises :
- les constructions* de bâtiments* d'activités diurnes ou publics dans les « dents creuses », à l'exception des bâtiments* dits sensibles ou liés à la gestion de crise ;
- les surélévations des constructions* limitées à 50% mais sans création de logement* ;
 - Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de l'aléa long terme pour tous les nouveaux bâtiments* y compris les extensions* au sol, limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) :
- inconstructibilité pour les bâtiments* sensibles.
 - Constructibilité :
- introduire au minimum une prescription sur la côte plancher long terme des logements* et nouveaux bâtiments* ;
- inconstructibilité pour les bâtiments* sensibles.
- En ce qui concerne les campings, les bâtiments inclus dans leurs périmètres (bâtiment* d'accueil, sanitaires...) sont soumis aux prescriptions édictées au chapitre « autre activité et aménagement* ».
- Aucune augmentation de la capacité d'accueil ou nombre d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs ne sera admise.
- Les parcs de stationnement seront admis au niveau du terrain naturel* sous réserve que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que des mesures compensatoires soient mises en œuvre sans aggraver la situation antérieure (au sens Loi sur l'eau) et qu'ils soient intégrés au plan communal de sauvegarde.
- D'une manière générale, la création d'espaces refuge, tels que définis et conditionnés dans les PPRL, avec ou sans création de surface de plancher dans les espaces soumis aux risques naturels littoraux est autorisée.

(1) Avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote court terme.

(2) Dans le cadre du risque submersion, l'emprise au sol est liée à la notion de régime hydraulique. Il s'agit de l'emprise de toutes constructions* générant un obstacle ou modifiant le libre écoulement des eaux de submersion.

1.1.2 LE RISQUE ÉROSION

Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion de la falaise tels qu'indiqués au document graphique n°5.2.1 par une trame :

- sont interdits les nouveaux bâtiments*, les extensions* de bâtiments* existants ainsi que les changements de destination* et d'affectation visant à aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- les reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve de réduire l'exposition à ces risques.

1.1.3 LE RISQUE ÉBOULEMENT

Certaines communes sont soumises à des risques d'éboulement liés à des cavités souterraines dues à des zones d'extraction dans les couches calcaires, carrière, four à chaux, caves.

Ces risques sont avérés dans les communes de Bourgneuf et de Montroy (plutôt dans le centre ancien) sans pour autant être cartographiés.

1.1.4 LE RISQUE SISMIQUE

Les règles parasismiques prévues par le Code de la construction s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

1.2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À DES RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, excepté de type centennale tels qu'indiqués au document graphique n°5.2.1 par une trame :

- les nouvelles constructions* à destination* de logement* et d'hébergement*, de commerce et d'activités de service*, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics* et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* sont interdites ;
- les stationnements enterrés, les sous-sols et les caves sont interdits ;
- sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites, sous réserve qu'aucune surface de plancher ne soit située au-dessous du niveau des voiries existantes ou à créer ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations ;

- les voies nouvelles et les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtements drainants, techniques alternatives de type noues*, fossés*...).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations de type centennale tels qu'indiqués au document graphique n°5.2.1 par une trame :

- les sous-sols et les caves sont déconseillés ;
- il est recommandé de cuveler les parkings enterrés ;
- il est recommandé que les surfaces de plancher soient situées au-dessus du niveau des voiries existantes ou à créer ;
- les vides sanitaires sont recommandés.

1.3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Dans les zones humides reportées au document graphique n°5.2.1 :

- sont interdits tout usage, affectation des sols, activité ou construction*, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations ;

- les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques ;
- sont interdits les exhaussements et affouillements du sol* d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur*, s'il s'agit d'un exhaussement*, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement*, excédant un mètre ;
- sont interdits les dépôts de matériaux.

1.4 / PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES

- les nouveaux logements* et les extensions* de constructions existantes* à destination d'habitation* dans les espaces situés sous et à une distance de 100m d'une ligne très haute tension aérienne et 30 m d'une ligne haute tension aérienne (distance calculée depuis le câble le plus éloigné de l'axe) exposés à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT sont interdits. Seuls pourront être acceptés les piscines, préaux, carports et autres aménagements* non clos ;
- les bâtiments* recevant du public et classés comme sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT sont interdits.

1.5 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme tels qu'identifiés sur le document graphique n° 5.2.1 font l'objet d'une protection particulière. La liste des éléments identifiés figure en annexe du présent règlement.

Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R. 421-17 du Code de l'urbanisme).

Toute démolition* partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R. 421-28 du Code de l'urbanisme).

THÈME DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS	PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DE NATURE À ASSURER LA PRÉSERVATION, LA CONSERVATION OU LA RESTAURATION* DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS
Forme urbaine	Dans les périmètres identifiés en tant que morphologie urbaine singulière, toute démolition*, partielle ou totale, est soumise à permis de démolir (R. 421-28 du Code de l'urbanisme) et toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable (R. 421-12 du Code de l'urbanisme). Pour les venelles identifiées : - les venelles identifiées doivent être sauvegardées ou interprétées avec leur esprit d'origine ; - l'étroitesse des voies doit être conservée ; - les murs en moellons en bordure de venelle doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*, sauf réalisation d'un bâtiment* en bordure de venelle ; - les témoins des usages passés tels que puits, four... doivent être préservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. - pour les sols, on préférera des matériaux perméables et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (pavés à joints sable ou enherbés, stabilisé/chaille, mélange terre/graviers...) ou des espaces enherbés ; - les pieds de murs seront plantés : des réserves en pieds de murs seront prévues à cet effet ; - le mobilier urbain (borne, signalisation, éclairage...) sera limité à un équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

Forme urbaine	Pour les querreux et cours identifiés : - les querreux et cours identifiés doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine ; - l'usage collectif du lieu doit être conservé ; - l'édification de tout type de construction* y est interdite ; - les témoins des usages passés tels que puits, four... doivent être préservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration* ; - les éléments anciens (pavages, sols anciens...) doivent être conservés et réemployés ; - les limites séparatives* des querreux doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques*. - pour les sols, on préférera des matériaux perméables et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (pavés à joints sable ou enherbés, stabilisé/chaille, mélange terre/graviers...) ; - les pieds de murs seront plantés : des réserves en pieds de murs seront prévues à cet effet ; - le mobilier urbain (borne, signalisation, éclairage...) sera limité à un équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux. Pour les linéaires de façades* identifiés, la cohérence d'ensemble du linéaire doit être préservée. Des surélévations et modifications de façades* peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteintes à cet objectif. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite.
Patrimoine architectural	Les bâtiments* et ensembles bâtis identifiés comme patrimoine architectural devront être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent. Les cours doivent être conservées. Toute division en propriété ou en jouissance ne doit pas porter atteinte à la cohérence globale originelle du bâtiment* ou de l'ensemble bâti identifié.
Détails architecturaux	Les détails architecturaux identifiés doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Ces éléments ne seront pas recouverts par une isolation thermique par l'extérieur. À titre exceptionnel, un déplacement peut être autorisé s'il est compatible avec la nature de l'élément considéré.
Patrimoine d'usage	Les éléments identifiés comme patrimoine d'usage doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. À titre exceptionnel, un déplacement peut être autorisé s'il est compatible avec la nature de l'élément considéré. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine d'usage doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	Les éléments identifiés comme patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.
Patrimoine commémoratif	Néant.
Patrimoine autour de l'eau	Les éléments identifiés comme patrimoine autour de l'eau doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine autour de l'eau doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.
Clôtures	Les clôtures identifiées doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*, sauf réalisation d'un bâtiment* à l'alignement ou en limite séparative*. Si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification. Dans ce cas, l'accès* est traité en harmonie avec la partie de clôture conservée (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).
Fortifications	Néant.

1.6 / ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

1.6.1 DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

A - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le projet peut être refusé, ou être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édifica-

tion de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants (restauration*, transformation, extension*...). Il en est de même des constructions* annexes* qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

Sur les façades visibles de l'espace public, le percement de nouvelle baie et la modification de baie existante doivent être cohérents avec l'architecture du bâtiment sur lequel ces travaux sont réalisés et être en harmonie avec la composition des façades concernées. Ces principes s'appliquent également à l'aspect des menuiseries extérieures mises en œuvre dans le cadre de ces travaux.

Les nouveaux garde-corps seront traités en harmonie avec les garde-corps déjà existants sur le bâtiment support (dessin et aspect) ou traités avec sobriété en cohérence avec l'architecture du bâtiment support.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit. Les murs de clôtures doivent ainsi être enduits sur les deux côtés.

Se reporter également à l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » :

- Pour les dispositions en rapport avec l'énergie (fiche n° 2) ;
- Pour les dispositions en rapport avec le bruit (fiche n°3) ;
- Pour les nouvelles constructions* destinées à l'habitation, comprises ou non dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique « Patrimoine bâti » (fiches n° 4 et 5) ;
- Pour les nouvelles constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière (fiche n° 6) ;
- Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service* ou aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (fiche n° 7).

Pour les communes d'Angoulins-sur-Mer, Châtelailon-Plage et Thairé, se référer également aux chartes architecturales communales figurant en annexe du présent règlement.

B - TOITURES

Les couvertures (hors panneaux solaires) des nouvelles constructions ne seront ni de couleur noire, ni de couleur sombre (anthracite, marine, brun foncé,...). Les couvertures en ardoise ne seront autorisées que dans le cadre d'extensions de bâtiments dont les couvertures sont déjà réalisées dans ce matériau, ou dans le cadre d'annexes lorsque la couverture de la construction principale est déjà réalisée dans ce matériau.

Les toitures terrasses des nouvelles constructions seront :

- soit végétalisées ;
- soit de couleur blanche ;
- soit de couleur claire lorsqu'elles font l'objet d'une utilisation active (espace de vie ou de loisirs, jardin d'agrément ou potager, agriculture urbaine, production d'énergie renouvelable...).

Ces modalités de réalisation pourront être combinées.

A l'occasion de travaux de réfection, les toitures terrasses des constructions existantes répondront à l'une au moins des modalités de réalisation précitées.

1.6.2 PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES

A - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.1 - Bâti traditionnel

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 1 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir à toutes les

constructions* traditionnelles :

- situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- tous les accidents de toiture : faîtage*, rives, arêtiers, solins... sont réalisés en mortier traditionnel ;
- sont interdites :
 - › les tuiles grises ou noires,
 - › les tuiles de rives saillantes,
 - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les toitures visibles depuis l'espace public :
 - › les nouveaux châssis de toit sont alignés dans le plan strict de la toiture (sans surépaisseur, y compris pour les volets roulants qui seront intégrés dans le plan du châssis),
 - › sont interdites les lucarnes* sur les toitures en tuiles.

Façades* :

- les mortiers et enduits sont réalisés avec un mélange traditionnel ;
- sont interdits :
 - › la mise à nu des moellons qui étaient enduits,
 - › les enduits et joints ciment,
 - › les bardages extérieurs,
 - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
 - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
 - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
 - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
 - › les petits bois des portes et fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie,
 - › sont interdits : les volets roulants et les volets ton bois ou blanc.

Clôtures :

- sont interdits :
 - › la surélévation des murs bahuts originels ;
 - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...) ;
 - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des grilles de clôtures, à l'exception des festons*.

A.2 - Bâti balnéaire

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir à toutes les constructions* balnéaires :

- situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- sont interdits :
 - › les tuiles grises ou noires,
 - › l'emploi de ciment sur les maçonneries en pierre des lucarnes*,
 - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les toitures visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis de toit sont alignés dans le plan strict de la toiture (sans surépaisseur, y compris pour les volets roulants qui seront intégrés dans le plan du châssis).

Façades* :

- les mortiers et enduits sont réalisés avec un mélange traditionnel ;
- sont interdits :
 - › la mise à nu des moellons qui étaient enduits,
 - › les enduits et joints ciment,
 - › le recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, décor de fronton...),
 - › les bardages extérieurs,
- pour les façades* visibles depuis l'espace public, sont également interdits :
 - › la fermeture des balcons*, perrons et loggias*,
 - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
 - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
 - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
 - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
 - › les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie,
 - › les volets roulants sont interdits.

Clôtures :

- sont interdits :
 - › la surélévation des murs bahuts originels,
 - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
 - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des grilles de clôtures, à l'exception des festons*.

A.3 - Bâti des années 50

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 3 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir aux maisons individuelles et immeubles en bande des années 50 et post-50 d'influence moderniste.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- sont interdites les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...).

Façades* :

- les façades* ne seront pas repeintes d'une couleur autre que blanc à l'exception des éléments particuliers tels que détails architectoniques (porche d'entrée, loggia*...), volets... ;
- sont interdits :
 - › le recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, pierres de plaquage...),
 - › pour les façades* visibles de l'espace public, la fermeture des porches, escaliers, balcons*, perrons et loggias*,
 - › le bardage intégral des façades*,
 - › les bardages en matière synthétique (plastique...), y compris pour les extensions*,
 - › les brises vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des garde-corps,
 - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
 - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
 - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
 - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
 - › les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie.

Clôtures :

- sont interdits :
 - › la surélévation des murs bahuts originels,
 - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
 - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des claires-voies de clôtures.

B- NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

B.1 - Bâti traditionnel

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 1 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir :

- aux nouvelles constructions situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible situées dans ces mêmes périmètres.

Toitures :

- sont interdites :
 - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...),
 - › les tuiles grises ou noires pour les bâtiments* d'inspiration traditionnelle.

Façades* :

- sont interdits :
 - › les effets de « tour » et les multiples décrochements sur les façades* visibles de l'espace public,
 - › pour les bâtiments* d'expression contemporaine, le bardage en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

Pour les façades* visibles de l'espace public :

- les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie ;
- pour les bâtiments* d'expression contemporaine, les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles ;
- sont interdits :
 - › les volets battants et les portes d'entrée et de garage en matière synthétique (plastique...),
 - › les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc pour les portes d'entrée et de garage,
 - › les volets ton bois ou blanc pour les bâtiments* d'inspiration traditionnelle.

Clôtures :

- la hauteur* des nouvelles clôtures doit être sensiblement égale à celle des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques* ou privées.
- sont interdits :
 - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),

- › les brise-vues (toiles coupe-vent, bâches, brandes, panneaux bois...), les plaques et poteaux bétons à l'exception des festons*.

B.2 - Bâti balnéaire

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir :

- aux nouvelles constructions situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti », uniquement sur la commune de Châtelailon-Plage ;
- aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible situées dans ces mêmes périmètres.

Toitures :

- sont interdits :
 - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...),
 - › pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire, les tuiles grises ou noires ainsi que les tuiles faîtières moulurées, les épis de faîtage* et les tuiles vernissées de couleur trop vive, grise ou noire.

Façades* :

- sont interdits :
 - › pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire, les enduits et revêtements de ton uniforme,
 - › pour les bâtiments* d'expression contemporaine, le bardage en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

Pour les façades* visibles de l'espace public :

- les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie ;
- pour les bâtiments* d'expression contemporaine, les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles ;
- sont interdits :
 - › les volets battants et les portes d'entrée et de garage en matière synthétique (plastique...),
 - › les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc pour les portes d'entrée et de garage,
 - › les volets ton bois ou blanc pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire.

Clôtures :

- la hauteur* des nouvelles clôtures doit être sensiblement égale à celle des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques* ou privées ;
- sont interdits :
 - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
 - › les brise-vues (toiles coupe-vent, bâches, brandes, panneaux bois...), les plaques et poteaux bétons à l'exception des festons*.

1.7 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION, AU MAINTIEN OU À LA REMISE EN ÉTAT D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1.7.1 RUISSEAUX, CANAUX ET FOSSÉS* PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les ruisseaux, canaux et fossés* cadastrés il est demandé :

- un recul de toute construction* de 5 m en zone A ou N à partir de la berge ;
- un recul de toute construction* de 4 m en zone U ou AU à partir de la berge.

Pour les ruisseaux, canaux et fossés* dont la largeur est inférieure à 8 m (non cadastrés) il est demandé :

- un recul de toute construction* de 7 m en zone A ou N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé* ;
- un recul de toute construction* de 5 m en zone U ou AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 4 m à compter de la limite de la berge.

Pour les canaux dont la largeur est supérieure à 8 m (non cadastrés) :

- un recul de toute construction* de 10 m en zone A ou N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 5 m à compter de la limite de la berge ;
- un recul de toute construction* de 8 m en zone U ou AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 4 m à compter de la limite de la berge.

Exception : le recul d'implantation des constructions* vis-à-vis du fossé* existant au droit du secteur UU4 de secteur à plan masse n'est pas réglementé par une norme métrique. Ce principe de mise à distance des constructions* est cadré par l'obligation d'implanter les futures constructions* dans les emprises constructibles tel que définies au document graphique du secteur à plan masse.

Les ruisseaux, canaux et fossés* publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne devront pas être busés, sauf :

- ponctuellement pour la réalisation d'accès* ;
- pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés devront être réaménagés le long du nouvel axe.

Les ruisseaux, canaux et fossés* public ou privés devront être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit permettre le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être

laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

La végétation rivulaire doit être maintenue.

L'entretien de la végétation et la création d'accès* sont autorisés.

1.7.2 ESPACES VERTS PROTÉGÉS* AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

Les espaces verts protégés* portés au plan doivent être maintenus.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

Les défrichements sont interdits en dehors des parties de construction* et d'aménagement* autorisées, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

Les coupes d'entretien* sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés. Le nouvel arbre* planté devra à minima avoir un périmètre de tronc de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol). Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée est également en cépée et doit être de forme 175/200 à 250/300.

Il importe que la composition générale et l'ordonnement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple)... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions* (de moins de 6 m² d'emprise au sol) si le projet n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* ;
- les extensions* du bâti (limitées à 20 m² d'emprise au sol*) si le projet d'extension* n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* ;
- Dans le cas d'un projet d'intérêt général dont l'objectif est une désimperméabilisation d'un sol partiellement ou totalement artificialisé, il sera autorisé l'édification

d'une construction sur l'espace anciennement imperméabilisé, dans la limite de 15% d'emprise au sol maximum de la surface totale de cet espace. Le reste de cet espace devra être réaménagé* dans sa totalité ;

- les aménagements* dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès*, stationnement non imperméabilisés, etc. ;
- les piscines si le projet n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* et dans la mesure où elles sont construites à moins de 20 m du bâtiment* principal.

1.7.3 HAIES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

- La végétation existante doit être conservée ou régénérée, sauf au droit des accès* aux parcelles ;
- les défrichements sont interdits, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation sur un linéaire équivalent composé de plusieurs essences locales uniquement (haies monospécifiques non autorisées), se reporter pour cela à la liste des essences locales dans l'OAP thématique Paysage et TVB ;
- les coupes d'entretien* sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions) ;
- en cas d'élargissement de voirie nécessitant l'abatage* de haies parallèles à la voie, celles-ci devront être replantées le long du nouvel axe ;
- la création d'accès* rendus nécessaires pour l'accès* et l'exploitation de parcelles agricoles est autorisée dans la limite de 5 m de large ;
- la création d'un ou plusieurs accès* ou le passage d'une ou plusieurs voies* si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour densifier et compléter les linéaires maintenus. Les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ;
- la création d'un accès rendu nécessaire pour le passage de modes actifs comme une piste cyclable ou un cheminement piéton est autorisée à condition que des plantations soient réalisées en compensation pour densifier et compléter les linéaires maintenus. Les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ;
- si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions relative aux accès* de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

1.7.4 ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

- les arbres identifiés doivent être maintenus ;
- les arbres identifiés pourront être supprimés si leur état sanitaire le justifie ou pour des raisons de sécurité publique, et à condition d'être remplacés par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement ;
- l'emplacement de l'arbre replanté pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.
- pour tout arbre* identifié est délimitée une zone de protection. Celle-ci correspond à la projection au sol du houppier, avec un minimum de 5 mètres de part et d'autre du tronc. Toutes constructions*, installations et aménagements sont interdits dans cette zone à l'exception :
 - > des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage, désimperméabilisation...) ;
 - > des aménagements strictement nécessaires pour le bon fonctionnement de l'espace public ou pour le passage des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ;
 - > des opérations de démolition/reconstruction. Dans ce cas, l'implantation doit être identique, sans décaissage ni retouche aux fondations, c'est-à-dire sans impact sur l'arbre*.

1.7.5 ALIGNEMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

La végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement.

L'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

En cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci devront être replantés le long du nouvel axe.

La création d'un ou plusieurs accès* ou le passage d'une ou plusieurs voies* est autorisée si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour compléter l'alignement existant, le prolonger, ou recréer un nouvel alignement. Un nombre supérieur de sujets devra être replanté a minima avec des essences équivalentes (port, taille à maturité).

La création d'un passage rendu nécessaire pour le passage de modes actifs comme une piste cyclable

ou un cheminement piéton est autorisée à condition que des plantations soient réalisées en compensation pour compléter l'alignement existant, le prolonger, ou recréer un nouvel alignement. Un nombre supérieur de sujets devra être replanté a minima avec des essences équivalentes (port, taille à maturité).

Si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions relatives aux accès* de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

Pour tout alignement d'arbres identifié* est délimitée une zone de protection. Celle-ci correspond à la projection au sol des houppiers, avec un minimum de 5 mètres de part et d'autre des troncs. Cette distance est réduite à 3 mètres, de part et d'autre des troncs, pour les arbres* ayant été plantés dans des tranchées. Toutes constructions*, installations et aménagements sont interdits dans cette zone à l'exception :

- des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage, désimperméabilisation...) ;
- des aménagements strictement nécessaires pour le bon fonctionnement de l'espace public ou pour le passage des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ;
- des opérations de démolition/reconstruction. Dans ce cas, l'implantation doit être identique, sans décaissage ni retouche aux fondations, c'est-à-dire sans impact sur l'arbre*.

1.7.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Dans les secteurs inclus dans des continuités écologiques telles qu'identifiées dans l'OAP thématique Paysage et Trame verte et bleue, les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour le passage de la petite faune.

1.8 / OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1.8.1 STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

A - GÉNÉRALITÉS ET MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

A.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré, en dehors des voies publiques*, sur le terrain d'assiette* du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsqu'un bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (dans un rayon de 300 m).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cadre de la création de place(s) de stationnement déportée(s) de la parcelle* où se trouve la construction* génératrice de place(s) de stationnement, celle(s)-ci ne doit(en)t pas se trouver à plus de 300 m l'une de l'autre.

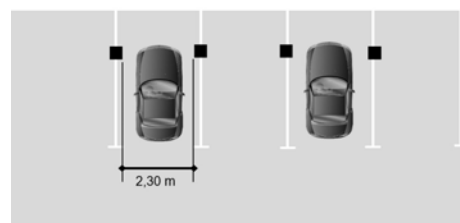
Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour la réalisation des places de stationnement d'un véhicule est défini dans le lexique du règlement.

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales définies par la norme AFNOR.

- **pour les places de stationnement en bataille :** La dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.



Les aires de dégagement d'un parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manoeuvres.

Pour les activités relevant des sous-destinations* « Artisanat et commerce de détail*, et activité de service avec accueil d'une clientèle* », la superficie à prendre en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement est de 20 m², y compris les circulations et dégagements dans le parking.

Les dimensions pourront être adaptées en cas de construction de stationnement mécanique ou automatisé.

Stationnement couvert ou souterrain

Dans les communes d'Angoulins-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer et Saint-Xandre :

- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 10 logements* dans un seul bâtiment*, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain (cette règle ne s'applique pas aux bâtiments* exclusivement composés de logements* sociaux locatifs) ;
- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 25 logements*, dans un seul bâtiment*, exclusivement composé de logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain.

Dans les communes d'Aytré, Périgny, Puilboreau et La Rochelle :

- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 10 logements* dans un seul bâtiment*, au moins 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain ou dans un silo (cette règle ne s'applique pas aux bâtiments* exclusivement composés de logements* sociaux locatifs) ;
- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 25 logements*, dans un seul bâtiment*, exclusivement composé de logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, au moins 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain ou dans un silo.

Dérogation dans les opérations de type ZAC : dans les opérations de type ZAC (voir plan n° 6.1.1), il pourra être défini des normes différentes.

Dans le secteur UU4 : Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, le stationnement souterrain n'est pas autorisé. Il pourra se développer au niveau des rez-de-chaussée et/ou dans les étages à condition de s'inscrire dans la volumétrie globale du bâtiment. Les parkings silos sont autorisés. Aucune place de parking ne devra être réalisée en extérieur qu'elle soit couverte ou non à l'exception de celles destinées à la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage qui seront accessibles depuis l'espace public par un seul et même accès commun aux autres places de stationnement.

Places commandées

Les places commandées ou en enfilade sont autorisées dès lors que chacune d'elles est affectée au même logement* et que celle qui en commande l'accès* soit accessible directement.

Places pour les visiteurs

Des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération.

La règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ni aux hébergements*.

Traitement qualitatif des espaces de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou un bâtiment* attenant ou non à la construction principale*), une attention particulière devra être portée au traitement des façades* et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation... Les projets nécessitant la création d'une rampe pour le stationnement des véhicules en sous-sol doivent être conçus de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et l'accessibilité des cyclistes et des piétons sur le terrain. Les aménagements* doivent garantir des cheminements doux sécurisés et le maintien d'une cour au contact de la voie.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Les obligations en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être appliquées.

Les aires de livraisons pour les constructions* à usage d'activité

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements de marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces suffisantes doivent donc être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en compléments des normes de stationnement décrites ci-après.

A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le calcul de la norme de stationnement aboutit à **une décimale**, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par **tranche entière**.

Dans le cas général, si un projet comporte **plusieurs destinations***, les normes applicables à chacune de ces destinations* doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et exigées, l'équivalent des aires supprimées sera demandé dans la limite des besoins exigés par le règlement de la zone.

Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

Stationnement lié aux constructions* à destination* autre qu'habitat.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes exigés s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

A.3 Possibilité de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement*

Dans les opérations d'ensemble*

Pour les opérations d'ensemble*, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Dans le cas où l'opération est située dans une OAP spatialisée identifiée au plan n°5.2.1 prévoyant une application mutualisée des objectifs de stationnement, ceux-ci ne s'appliquent pas seulement au terrain d'assiette* du projet mais à l'ensemble des unités foncières définies par l'OAP.

En cas de foisonnement, les normes définies ci-après pourront être réduites, sous réserve des prescriptions

suivantes :

- les constructions* doivent comporter des destinations* et activités différentes dont les places font l'objet d'occupations alternatives ;
- le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations* des constructions* ;
- le foisonnement ne pourra pas concerner plus de deux destinations* différentes.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations* du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

Dans tous les cas, ce foisonnement des places est apprécié en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique (de la distance à pied entre les projets et le parking mutualisé notamment).

L'opération d'ensemble* doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

A.4 Possibilité de réduction des obligations

Dans le secteur 2 bis, dans les opérations d'ensemble, les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, pour les places dites « visiteurs », pourront être réduites en contre-partie de la réalisation de 6% minimum de surface de plancher dédiés au vélo (au lieu des 4% prévus à l'article 1.B.2).

B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

La norme de stationnement est différenciée selon la destination* ou sous-destination* des constructions* et leur localisation.

Dès lors que la destination* de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination* la plus proche de celle de la construction* projetée.

Les zones citées dans le présent règlement sont définies sur le règlement graphique « zonage stationnement » n°5.2.3 :

- la zone 1 ;
- la zone 2 qui comprend le secteur 2 bis, secteur qui bénéficie de règles spécifiques uniquement pour les places visiteurs ;
- la zone 3 ;
- la zone 4.

Les normes s'appliquent :

- aux constructions* nouvelles ;
- aux changements de destination ;
- en cas de création de nouveau logement (constructions* nouvelles, par changement de destination*, par extensions...).

Disposition générale :

Il sera appliqué la règle générale (§ B.1 et suivants ci-après).

Aucune place supplémentaire ne sera exigée, en cas de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement*.

Disposition particulière :

En cas de changement de destination*, ou rénovation*, qui a pour effet de créer des nouveaux logements* et en cas d'impossibilité avérée d'appliquer les normes de stationnement de la règle générale, il sera appliqué la règle suivante :

COMMUNE	SECTEUR « PÉRIMÈTRE DE DÉROGATION »	RÈGLE QUI S'APPLIQUE
Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage	Sur les secteurs indiqués au document graphique stationnement (pièce n° 5.2.3).	La règle générale (§ B.1) et exonération possible de 3 places en moins sur l'opération réalisée.
Croix-Chapeau, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, Montroy, Salles-sur-Mer, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Thairé.	Sur les secteurs indiqués au document graphique stationnement (pièce n° 5.2.3).	La règle générale (§ B.1) et exonération possible de 2 places en moins sur l'opération réalisée.
Bourgneuf, Clavette, Lagord, La Jarne, La Jarrie, La Rochelle, L'Houmeau, Marsilly, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Médard- d'Aunis, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Vêrines, Yves.	Toute la commune.	La règle générale (§ B.1). Aucune exonération.

B.1 Normes de stationnement applicables à la destination* Habitation*

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes (valeur de surface de plancher et/ou quantité de logements*), le résultat obtenu le plus élevé s'applique.

Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement ci-après :

Pour les logements* :

ZONE	NORME
Zone 1	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 2 et le secteur 2 bis	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 3	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement*.
Zone 4	En zone U : 2 places en extérieur minimum par logement*. En zone AU : 2 places minimum par logement*.

Toutefois, nonobstant les dispositions du tableau ci-avant :

- dans la zone 1, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement* ;

- dans les zones 2, 3 et 4, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement*.

Pour les logements* locatifs financés par un prêt aidé par l'État :

ZONE	NORME
Zone 1	0,5 place par logement*.
Zone 2 et le secteur 2 bis	0,6 place par logement*.
Zone 3	1 place par logement*.
Zone 4	1 place par logement*.

Pour les hébergements* :

ZONE	NORME
Zone 1	0,1 place par chambre.
Zone 2 et le secteur 2 bis	0,3 place par chambre.
Zone 3	0,4 place par chambre.
Zone 4	0,5 place par chambre.

Les places dites « visiteurs »

Dans le cadre d'une opération d'ensemble* de plus de 10 logements* dans les zones 1 à 3 et à partir de 3 logements en zone 4 créés ou faisant l'objet d'un permis d'aménager (en plus des places de stationnement

nécessaires aux constructions* projetées), il sera exigé sur les espaces communs, le nombre de place de stationnement supplémentaire suivant :

ZONE	NORME
Zone 1	0 place supplémentaire.
Zone 2	0,3 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Secteur 2 bis	0,1 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Zone 3	0,5 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Zone 4	0,5 place supplémentaires par lot ou par logement*.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

B.2 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Artisanat et commerce de détail et Activité de service avec accueil d'une clientèle*

Pour ces destinations* de construction*, sont fixés en fonction de la surface de plancher, à la fois un nombre minimal (norme plancher) et un nombre maximal de

places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser (norme plafond).

ZONES	NORME PLANCHER	NORME PLAFOND À NE PAS DÉPASSER
Dans les périmètres de mixité fonctionnelle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 400 m ² , il n'est exigé aucune place de stationnement.	Néant.
	Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 400 m ² , il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. Exceptionnellement, le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être modulé pour tenir compte de la situation géographique du projet au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Cela pourra aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement.	Au-delà de 400 m ² , l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'une construction* à destination d'artisanat et commerce de détail, ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface. Les espaces réservés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la totalité.
En dehors des périmètres de mixité fonctionnelle	Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*.	L'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'une construction* à destination* d'artisanat et commerce de détail*, ou activité de service avec accueil d'une clientèle*, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface. Les espaces réservés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la totalité.

Les places destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs seront bien distinguées et leur emplacement sera indiqué sur le projet.

B.3 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Restauration*

Les salles de restaurant et bars ouverts au public, liés aux hôtels* ou aux autres hébergements touristiques* devront se référer aux normes ci-dessous.

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et secteur 2 bis	Il sera exigé 1 place pour 20 m ² de salle de restauration*.
Zone 3	Il sera exigé 1 place pour 20 m ² de salle de restauration*.
Zone 4	Il sera exigé 1 place pour 20 m ² de salle de restauration*.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules pourra être modulé pour tenir compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

B.4 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Commerce de gros*, Artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, Industrie* et Entrepôt*

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et le secteur 2 bis	Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m², aucune place n'est exigée. Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², il est exigé 3 places de stationnement. Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Zone 3	Il est exigé 3 places de stationnement. Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Zone 4	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

B.5 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Hôtels* et Autres hébergements touristiques*

Les salles de restaurant et bars ouverts au public, liés aux hôtels* ou autres hébergements touristiques* devront se référer à la norme 2.3 « Normes de

stationnement applicables à la sous-destination* Restauration* ».

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et le secteur 2 bis	Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² , aucune place n'est exigée. Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m ² , il est exigé 1 place pour 4 chambres.
Zone 3	1 place pour 2 chambres.
Zone 4	1 place pour 2 chambres.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules pourra être modulé pour tenir compte de la nature de l'équipement, de sa

situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

B.6 Normes de stationnement applicables à la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics*

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du

regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement* d'aucune place de stationnement.

B.7 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Bureau*

Pour cette destination* de construction*, sont fixés en fonction de la surface de plancher, à la fois un nombre minimal (norme plancher) et un nombre maximal

de places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser (norme plafond).

ZONE	NORME PLANCHER	NORME PLAFOND À NE PAS DÉPASSER
Zone 1	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Cela pourra conduire à ne pas réaliser de place de stationnement.	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Zone 2 et secteur 2 bis	1 place par tranche de 65 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher. Des dérogations aux normes de stationnement plafond définies au présent article pourront être admises si les stationnements sont couverts ou souterrains, et intégrés dans le volume du bâtiment*. Ils devront s'intégrer harmonieusement au projet.
Zone 3	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher. Des dérogations aux normes de stationnement plafond définies au présent article pourront être admises si les stationnements sont couverts ou souterrains, et intégrés dans le volume du bâtiment*. Ils devront s'intégrer harmonieusement au projet.
Zone 4	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	Néant.

1.8.2 STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS ET MOTORISÉS

A - GÉNÉRALITÉS ET MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

A.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement pour les deux roues non motorisées doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis l'emprise publique ou la voie*.

L'accès* aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- 1° aux occupants d'un ensemble d'habitations* ;
- 2° aux travailleurs d'un bâtiment* à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- 3° aux agents d'un bâtiment* accueillant un service public.

Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment*, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- aux usagers d'un bâtiment* accueillant un service public ;
- à la clientèle d'un bâtiment* constituant un ensemble commercial, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.

Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo et le cadre) et numéroté s'il s'agit de stationnement lié à une habitation* ou un hébergement*.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment* ou constituer une entité indépendante sur la même unité foncière que le bâtiment* dont il dépend. En cas de création de local poussette, le local vélo devra être séparé de celui-ci sans en être trop éloigné, pour des raisons de praticité.

Jusqu'à 30 m², il sera privilégié un espace unique, d'un seul tenant. Au-delà de 30 m², il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues avec un minimum de 20 m² par local. Au-delà d'une surface de 29 m², les locaux vélo devront disposer d'un espace atelier ou espace service*.

Il peut être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement des vélos est détaillé dans le lexique du règlement. Les dimensions pourront être adaptées en cas de construction de stationnement mécanique ou automatisé.

A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le calcul de la norme de stationnement abouti à **une décimale**, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par **tranche entamée**.

Dans le cas général, si un projet comporte **plusieurs destinations***, les normes applicables à chacune de ces destinations* doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et exigées, l'équivalent des aires supprimées sera demandé dans la limite des besoins exigés par le règlement de la zone.

Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées.

L'aménagement de l'aire de stationnement, espaces de circulations et dégagements compris, est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m² minimum par place. Des espaces de stationnement libres de tout mobilier au sol permettant l'accueil de vélos non standards (vélos cargos et assimilés) doivent être réalisés dans l'aire de stationnement à hauteur d'une place par tranche de 8 places de stationnement réservées aux vélos avec un minimum de 1 place.

Dans le cadre de création de places réalisées à l'issue de travaux dans un bâtiment*, il peut être dérogé aux obligations prévues lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public*, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Il peut également être dérogé à ces obligations lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation de ces infrastructures interdirait le respect des obligations minimales imposées par le PLUi.

L'obligation ne s'applique pas non plus lorsque le propriétaire a déjà satisfait à l'obligation prévue par le présent article.

B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON-MOTORISÉS

B.1 Normes de stationnement applicables à la destination* Habitation*

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction de bâtiment* comprenant plus de 10 logements* et à tout ensemble d'habitations* (hors établissement à destination de personnes dépendantes ou de personnes présentant un handicap ne pouvant utiliser le vélo comme moyen de déplacement régulier) ou tous bâtiments* mentionnés aux 2°, 3° et 4° de l'article R.113-14 du CCH dont le parc de stationnement automobile annexe comprend au moins 10 places et lorsque le rapport entre le coût total prévisionnel des travaux et la valeur du ou des bâtiments est supérieur ou égal à un pourcentage qui ne peut être inférieur à 2 %.

COMMUNE	NORME MINIMALE POUR LES CONSTRUCTIONS* À DESTINATION* D'HABITATION*	NORME MINIMALE POUR LES CONSTRUCTIONS* À SOUS-DESTINATION* DE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE OU ÉTUDIANTE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	4% au moins de surface de plancher avec un minimum de 3 m ² .	5% au moins de surface de plancher avec un minimum de 5 m ² .
Les autres communes	2% au moins de surface de plancher avec un minimum de 3 m ² .	

Places visiteurs

Des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération. Ces places seront situées à RDC à l'extérieur ou dans le programme bâti.

B.2 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Bureau

Les normes de construction s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou à tout propriétaire d'un bâtiment* dont le parc de stationnement automobile comprend au moins 10 places destinées aux travailleurs et à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement automobile destinées aux travailleurs.

COMMUNE	NORME MINIMALE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	2 places par tranche de 100 m ²
Les autres communes	1 place par tranche de 100 m ²

B.3 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* équipements d'intérêt collectif et services publics*

Les normes de construction s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou pour tout travaux sur un parc de stationnement automobile existant.

COMMUNE	NORME MINIMALE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	2 places par tranche de 100 m ² .
Les autres communes	1 place par tranche de 100 m ² .

B.4 Normes de stationnement applicables à la destination* commerce et activités de services*

Pour tout projet supérieur à 500 m² de surface de plancher un nombre de 20 places vélos minimum et 5 places vélo cargo sera exigé.

Les normes de construction s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou pour tout travaux sur un parc de stationnement automobile existant.

B.5 Autres destinations* de constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en

commun et cyclable, des parcs publics de stationnement existants ou projetés... Cela pourra aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement.

C - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES MOTORISÉS

Dans le cadre d'un projet de construction d'un bâtiment de plus de 10 logements*, il est exigé un ou des espaces destinés aux deux-roues motorisés ayant une surface au

moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m². Ces locaux seront indépendants des locaux destinés aux vélos.

1.9 / CONDITIONS D'ACCÈS* AU TERRAIN D'ASSIETTE* DE LA CONSTRUCTION*

1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination* du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons et non doublées d'une voirie ouverte à la circulation automobile.

3. Aucun accès* à une parcelle située en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ne pourra être réalisé en zone A ou N.

4. Les accès* propres au stationnement privatif doivent être conçus de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et emprises publiques* (ex : position de la trémie d'accès* des parkings souterrains par exemple).

5. Pour le secteur UU4 : les accès*, depuis l'espace public existant et futur, aux zones de stationnement automobiles des secteurs à plan masse sont interdits conformément au document graphique du plan (pièce n° 5.2.4) (légende : accès* stationnement souterrain interdit). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul aux zones de stationnement.

6. Dans les zones UD, UL et UV :

Tout chemin d'accès* desservant au moins un logement* doit avoir une largeur minimum de 3 m sur toute sa longueur.

Cette règle s'applique également dans le secteur UM3 situé sur la commune de Châtelailon-Plage.

1.10 / CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination* des constructions* qu'elles doivent desservir.

Les projets doivent limiter les voies* en impasse*.

Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement*

libre de stationnement et sur voie publique* de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n° 3.2.2 du présent PLUi.

1.11 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES*

La gestion quantitative des eaux pluviales est imposée au sein des zones urbanisées et à urbaniser du PLUi, dans les cas suivants :

- Toute construction ou imperméabilisation nouvelle ;
- Toute extension ;
- Toute restructuration urbaine / rénovation.

1.11.1 CAS GÉNÉRAL

Les eaux pluviales* doivent être gérées à la parcelle, par infiltration. L'objectif est le zéro rejet vers le réseau public jusqu'à la pluie centennale, en s'appuyant sur une gestion intégrée des eaux pluviales*.

La gestion intégrée des eaux pluviales* vise à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- intégrer l'eau dans la ville et dans les aménagements, en évitant la création d'ouvrages à vocation uniquement hydraulique ;
- assumer l'inondabilité d'un territoire en la contrôlant, en raisonnant l'inondabilité à la parcelle sans report d'inondation sur d'autres parcelles ;
- gérer la pluie là où elle tombe et éviter que les eaux pluviales* ne se chargent en macropolluants et micropolluants en ruisselant ;
- assumer de ne pas augmenter, voire réduire les volumes collectés par les réseaux d'assainissement, en particulier unitaires ;
- adapter nos territoires au risque d'augmentation de la fréquence des événements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

La gestion intégrée des eaux pluviales* doit être pensée dès le démarrage du projet. Elle demande une co-construction forte entre les architectes, les paysagistes et les bureaux d'études hydrauliques.

1.11.2 SÉPARATION DES EAUX PLUVIALES*

Les cheminements et dispositifs de gestion des eaux pluviales* seront strictement séparés des eaux de toutes autres natures (eaux usées, eaux d'exhaures...).

1.11.3 MODALITÉS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES* À LA SOURCE

CONSTRUCTIONS* NOUVELLES

Pour un projet de construction* nouvelle, les eaux pluviales* doivent être gérées à la parcelle par une infiltration au plus proche de leur point de chute. Le raccordement des parcelles au domaine public est interdit (sauf en cas de réglementation spécifique interdisant l'infiltration).

Chaque projet doit viser la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.

a) Pour les constructions* à usage d'habitation* de moins de deux logements* ou représentant moins de 300 m² de surface de plancher

La gestion des eaux pluviales** doit privilégier des solutions fondées sur la nature et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés* pourront être autorisés pour gérer une partie des eaux pluviales* à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert*.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble* :

Pour chaque lot/ilot : une notice décrivant précisément les aménagements et leur dimensionnement permettant la gestion d'une pluie centennale à la parcelle en zéro rejet, sera remise à chaque acquéreur par l'aménageur. Les dossiers de demandes de permis de construire devront contenir un visa hydraulique du concepteur de la note, validant le projet de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En cas de difficultés à gérer l'intégralité d'une pluie centennale à la parcelle, il pourra être admise une gestion mutualisée des eaux pluviales* excédentaires, sur des espaces collectifs dimensionnés à cet effet, et uniquement à ciel ouvert* (espaces verts, parkings...).

b) Les espaces collectifs dans le cadre d'opérations d'ensemble*

Les espaces collectifs (voirie, stationnement, espace vert, aire de jeux...) doivent également gérer leurs eaux pluviales* avec zéro rejet jusqu'à la pluie centennale. Les dispositifs doivent être gravitaires et privilégier des systèmes à ciel ouvert*. Une inondation temporaire de ces espaces sera autorisée (Cf. OAP Construire aujourd'hui).

c) Pour les constructions* à usage d'habitation* de deux logements* et plus et représentant plus de 300 m² de surface de plancher

La gestion des eaux pluviales* doit se faire gravitaire-ment et à ciel ouvert* via des solutions fondées sur la nature avec une végétalisation diversifiée. La rétention en hauteur (toitures, terrasses, jardins sur dalles...) devra être privilégiée.

En cas de difficultés à intégrer visuellement et/ou techniquement les dispositifs de rétention à ciel ouvert*, il peut être admis des dispositifs à ciel ouvert*, surversant dans des dispositifs enterrés* infiltrants, assurant le stockage à la parcelle du volume complémentaire correspondant à une pluie centennale.

d) Bâtiment* d'activité (zone UX)

La gestion des eaux pluviales* doit privilégier des solutions à ciel ouvert* et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés* pourront être autorisés pour gérer

une partie des eaux pluviales* à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert*, ou en cas de réutilisation des eaux récupérées pour arrosage des espaces verts, nettoyage matériels, etc...

D'autres dispositifs pourront être envisagés pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

EXTENSION* D'UNE CONSTRUCTION*

Une extension* est considérée comme une construction* nouvelle. Elle doit donc respecter les obligations de gestion des eaux pluviales* propres aux constructions neuves.

La partie existante du projet devra quant à elle essayer de se déracorder totalement ou partiellement du réseau pour gérer majoritairement ses eaux de pluies à la parcelle et atteindre le zéro rejet au domaine public. En cas d'impossibilité technique, elle devra à minima réduire son débit de fuite.

1.11.4 DÉPOLLUTION DES EAUX PLUVIALES*

Les sites à fort potentiel de polluants tels que les aires de distribution de carburant, de stockage de produits ou déchets dangereux, de lavage doivent intégrer un système de dépollution des eaux pluviales*. Pour tout autre site, c'est la conception de l'aménagement qui doit permettre de limiter le risque de transfert de pollution vers le milieu naturel : limitation du ruissellement, gestion diffuse, prioritairement en surface et dans des espaces végétalisés.

1.11.5 STOCKAGE POUR REUTILISATION

La récupération et l'utilisation de l'eau de pluie doivent respecter l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (disponible : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000019386409/>).

1.11.6 ENTRETIEN DES DISPOSITIFS DE STOCKAGE / TRAITEMENT

En phase exploitation, le propriétaire est responsable de l'entretien des dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales*.

1.11.7 EAUX D'EXHAURE

Dans les zones bleues identifiées au plan de zonage pluvial (pièce 6.3.2), la construction de parking souterrain est interdite sauf si le porteur de projet démontre que les constructions, tant en phase travaux qu'en phase exploitation, n'engendrent pas de rabattement de nappe ou ne participent pas à la pénétration du biseau salé, et que les eaux d'exhaure sont directement réinjectées dans la nappe. Dans ces zones bleues, il est convenu qu'un cuvelage étanche n'est pas une garantie de protection pérenne contre les infiltrations d'eau dans les sous-sols, et la réinjection des eaux d'exhaure dans la nappe est interdite en-dehors de la phase travaux.

En-dehors des zones bleues du zonage pluvial, le PLUi autorise les rejets provisoires d'eaux de rabattement de nappe en y priorisant la réinjection dans le cadre de la réalisation de constructions en sous-sol (caves, parkings...). Il peut être admis un rejet au réseau pluvial public, exclusivement pendant la phase travaux, sous conditions fixées par autorisation préalable délivrée par la préfecture conformément à la réglementation en vigueur et après accord du gestionnaire de réseau.

Sur l'ensemble du territoire, en dehors de cette phase particulière de travaux, le renvoi permanent des eaux de rabattement de nappe dans les réseaux des eaux usées ou dans les réseaux pluviaux est interdit.

1.11.8 CONSTRUCTIBILITÉ AUX ABORDS DU RÉSEAU PLUVIAL

La délivrance des autorisations d'urbanisme est soumise au respect des dispositions du présent document et de ceux fournis en annexe 6.3 du présent PLUi, à savoir le zonage pluvial (pièce n° 6.3.2), le plan des réseaux d'assainissement pluvial (pièce n° 6.3.4) et la notice explicative relative au zonage eaux pluviales (pièce n° 6.3.6).

Ainsi, afin de ne pas nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages, toute nouvelle construction ou plantation à proximité immédiate d'une canalisation ou d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales pourra être refusée.

1.12 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou disconnecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation* est alimentée à

la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

1.13 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAUX USÉES

Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

Les extensions* du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent PLUi.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

1.14 / OBLIGATIONS EN TERMES DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATION

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires

de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.

La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette* du projet ou de l'opération d'ensemble* et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné ».

Le raccordement des constructions* aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades* ou murets de clôtures.

Dans le cas d'une opération d'ensemble* :

Tous les travaux, constructions*, installations ou aménagements* réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné ».

Les projets d'ensemble* doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'ANT, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné », sans empiètement sur les voies et emprises publiques*.

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné ».

1.15 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS

1.15.1 LA COLLECTE EN PORTE À PORTE

Tout bâtiment* d'habitation* comportant plus de 3 logements* doit disposer d'un local dédié pour le stockage des déchets. Tout bâtiment* d'activité professionnelle doit prévoir un espace pour le stockage des déchets dans le volume du bâtiment ou sur sa parcelle. Cet espace peut ne pas être dédié uniquement à cet usage. Une aire de présentation* des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et sera directement accessible par les véhicules de collecte quand le contexte le permet.

Dans le cadre d'une construction* accueillant un logement* ou de transformation d'un logement* en deux ou trois logements* implantés en limite d'un trottoir étroit existant, les constructions* pourraient faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas lors de la sortie des bacs roulants entraver le cheminement piéton public ou gêner la circulation des autres usagers. Une aire de présentation* proche de l'habitation* accessible par les véhicules de collecte pourrait être trouvée.

1.15.2 LA COLLECTE EN APPORT VOLONTAIRE

Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès* véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

Se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent PLUi pour plus d'informations.

1.16 / RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS D'USAGE ET DE SÉCURITÉ DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEUR UTILISATEUR

Les résidences mobiles et les résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leur utilisateur* doivent respecter les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène, la salubrité et à la sécurité publique spécifiées dans :

1. Le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
2. Le règlement sanitaire départemental.
3. Les règlements techniques de l'agglomération de La Rochelle situés en annexes :
 - en termes d'assainissement collectif ou non collectif ;
 - en termes d'eau potable.

4. Les dispositions du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « Lorsque, compte tenu de la destination* de la construction* projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction*, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

1.17 / OBLIGATIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Le secteur hachuré inscrit sur le document graphique du PLUi correspond à la zone de prélèvement de matériaux pour les travaux d'édification de la digue au sein de la Réserve Naturelle Nationale des Marais d'Yves. Ce site d'exploitation sera ensuite remis en état et fera l'objet de mesures de restauration écologique.

Dans ce secteur, sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements*, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de la digue au sein de la Réserve Naturelle Nationale des Marais d'Yves ;

- les installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées aux activités autorisées sur le secteur ;
- les installations et aménagements* nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur.

CHAPITRE 2

Dispositions communes aux zones U et AU

2.1 / APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 AL. 3 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière

en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

Cette disposition ne s'applique pas sur l'OAP-AT-10 « Bongraine » à Aytré.

2.2 / SERVITUDE INTERDISANT POUR UNE DURÉE INDIQUÉE AU DOCUMENT GRAPHIQUE, LES CONSTRUCTIONS* OU INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À UN SEUIL EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-41 5^e DU CODE DE L'URBANISME : PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT

Dans les servitudes identifiées au document graphique n° 5.2.1 et pour la durée indiquée dans ce même document graphique, les constructions* et installations à destination* d'habitation* d'une superficie supérieure à 50 m² ainsi que celles à destination* de commerce*, d'activités de service* et à destination* d'activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet

d'aménagement global.

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

Les extensions* de bâtiments* existants sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

2.3 / SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-37 4^e DU CODE DE L'URBANISME

1. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, tels que reportés au document graphique n° 5.2.2 :

Les nouvelles activités de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail * » sont autorisées selon les conditions suivantes :

- l'implantation des commerces* quelle que soit la dimension de la « surface de vente » est autorisée ;

- l'implantation des supérettes, moyennes ou grandes surfaces alimentaires dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 000 m² est autorisée ;

- toute opération immobilière donnant sur une rue identifiée au document graphique n° 5.2.2 comme « linéaire commercial » devra proposer une ou des cellules commerciales afin de reconstituer un linéaire commercial dense et proposer de nouvelles cellules

commerciales ;

- les cellules devront respecter une surface minimale 40 m² ;
- dans le cas d'une opération de restructuration d'un immeuble existant, d'agrandissement de surface de vente, ou de fusion de cellules commerciales, un accès* différencié aux étages serait souhaitable ;
- la découpe de cellules en vue de proposer de nouvelles cellules plus petites est interdite ;
- il est recommandé que les cellules commerciales proposent une hauteur* de niveau du rez-de-chaussée de 4 mètres minimum et prévoient un dégagement au-dessus de la vitrine d'au moins 1 m pour l'installation d'une enseigne ;
- afin de permettre l'implantation de tout commerce en centralité et de diversifier les propositions de locaux commerciaux en proposant des cellules plus grandes, les fusions de cellules sont recommandées.

Dans le cas d'une identification au règlement graphique n° 5.2.2 d'un linéaire commercial à préserver :

- les destinations* commerciales existantes des pieds d'immeuble devront être maintenues ;
- les changements de destination* en dehors des sous-destinations* « artisanat et commerce de détail* », « restauration* », « activités de services avec accueil d'une clientèle* » sont interdits.

2. En dehors de secteurs de mixité fonctionnelle tels que reportés au document graphique n° 5.2.2 et des parcs commerciaux de périphérie et les espaces commerciaux de périphérie de proximité reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle » :

- la création de nouvelles surfaces de plancher de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail* » est interdite ;
- les sous destinations hôtel* et restauration* sont autorisées ;
- les commerces* existants pourront s'agrandir dans une limite de 10% des surfaces de vente initiales à la date d'approbation du PLUi ;
- en cas de suppression d'un commerce* suite à un changement de destination*, la reconstitution d'un commerce est interdite ;
- à l'exception des parcs d'activités économiques classés sous la zone UX et ses secteurs, sont autorisées les nouvelles constructions* et les extensions* de constructions* existantes avec regroupements de professionnels de santé* dès lors que ces constructions* ne peuvent pas accueillir plus de 6 professionnels de santé* ;
- au-delà du seuil de 6 professionnels de santé* les nouvelles constructions* et les extensions* de constructions* existantes doivent s'implanter prioritairement dans les secteurs de mixité fonctionnelle ou à défaut dans les secteurs d'accueil

préférentiels définis dans un rayon d'approximativement :

- > 200 m pour les communes de l'unité urbaine centrale (La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau) et les pôles d'appui (Nieul-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer, La Jarrie, Angoulins-sur-Mer et Chatellaillon-Plage) ;
- > 400 m pour les 18 autres communes.
- les pôles majeurs de santé qui nécessitent des plateaux techniques sans équivalent à l'échelle territoriale du SCoT sont autorisés sans limitation du nombre de praticiens ;
- les nouvelles activités de la sous-destination* « activités de service avec accueil d'une clientèle* » sont autorisées ;
- la découpe d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi en plusieurs cellules commerciales n'est pas autorisée.

Cas particulier :

Dans le cas d'une opération d'ensemble* supprimant une activité de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail* », il est autorisé de la reconstituer dans l'emprise des nouvelles constructions* et ce pour une surface de vente équivalente ou augmentée dans la limite de 10% des surfaces de vente concernées.

3. Dans les parcs commerciaux de périphérie reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle » :

Seuls les commerces* de surface de vente supérieure à 400 m² sont autorisés, soit qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou que le projet résulte d'une opération de découpe de surfaces existantes ou de la réorganisation d'un point de vente ou d'un ensemble commercial.

Les surfaces bâties existantes pourront faire l'objet d'une extension* de 10% maximum.

4. Dans le secteur UPMp du port de pêche :

- seules sont autorisées les activités de vente en lien avec les activités portuaires et de pêche ;

5. Dans les espaces commerciaux de périphérie de proximité, en entrée Sud de Dompierre-sur-Mer (zone 2AUXc) et en bordure de la RD11 sur la commune de Saint-Rogatien (zone UXc), tel que reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle » :

- seule l'implantation de superette ou moyenne surface alimentaire dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 000 m² est autorisée ;
- les galeries commerciales sont interdites.

2.4 / EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS* EN VERTU DE L'ARTICLE R.151-38 1^e DU CODE DE L'URBANISME

Dans les emplacements réservés pour mixité sociale indiqués au document graphique n°5.2.2, les programmes de logement doivent respecter les pourcentages de logements locatifs sociaux indiqués dans le tableau ci-dessous.

Ce pourcentage n'obère pas la possibilité de réaliser une opération mixte comportant d'autres destinations ou sous-destinations.

NOM DE LA COMMUNE	N°DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ*	POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS* SOCIAUX À RÉALISER
Angoulins	ag_erms_01	100%
Aytré	at_erms_01	50%
	at_erms_03	50%
	at_erms_04	50%
	at_erms_05	50%
	at_erms_06	50%
Châtelailon-Plage	ct_erms_01	85%
	ct_erms_02	100%
	ct_erms_03	100%
	ct_erms_04	40%
	ct_erms_05	100%
	ct_erms_06	40%
	ct_erms_07	40%
	ct_erms_08	50%
	ct_erms_09	40%
	ct_erms_10	100%
	ct_erms_11	60%
	ct_erms_12	50%
	ct_erms_13	100%
Clavette	cl_erms_01	100%
Dompierre-sur-Mer	dp_erms_01	50%
Esnandes	es_erms_01	50%
Marsilly	ma_erms_01	25%
	ma_erms_02	25%
	ma_erms_03	25%
	ma_erms_04	25%
Nieul-sur-Mer	ni_erms_01	100%
Périgny	pg_erms_01	50%
	pg_erms_02	50%
	pg_erms_03	50%
	pg_erms_04	50%

NOM DE LA COMMUNE	N°DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ*	POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS* SOCIAUX À RÉALISER
Saint-Xandre	sx_erms_01	50%
Sainte-Soulle	ss_erms_01	100%
	ss_erms_02	50% (+ 50% logements abordables)

2.5 / SECTEUR DE PROGRAMMATION COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENT* D'UNE TAILLE MINIMALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 2^e DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs indiqués au document graphique n°5.2.2, les programmes de logements* doivent com-

porter une proportion de logements* d'une taille minimale selon la répartition suivante :

NOM DE LA COMMUNE	SECTEUR	PROPORTION	TAILLE MINIMALE DE LOGEMENT*
Aytré	Voir document graphique n°5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T2
Sainte-Soulle	Voir document graphique n°5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T3

2.6 / SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 3^e DU CODE DE L'URBANISME

- Pour les communes d'Angoulins, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, Lagord, La Rochelle, La Jarne, L'Houmeau, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Salles-sur-Mer, Marsilly, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Saint-Vivien et Saint-Xandre, les programmes de logements* dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m² ;

- pour la commune d'Aytré, les programmes de logements* dont l'unité foncière, avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 1 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² ;

- sont admis, sous réserve de contenir un pourcentage minimum de logements* locatifs sociaux, de logements* aidés ou d'accession abordable* repartis selon les secteurs indiqués au document graphique n°5.2.2, et les pourcentages suivants :

NUMÉRO DE SECTEUR	COMMUNES CONCERNÉES	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES
1	La Rochelle (quartiers à forte proportion d'habitat social).	* Au minimum 30% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
2	La Rochelle (quartiers diversifiés).	* Au minimum 18% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
3	La Rochelle (quartiers péricentraux).	* Au minimum 20% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
4	La Rochelle (quartiers centraux).	* Au minimum 23% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
5	Aytré (quartier de veille active de la politique de la ville).	* Au minimum 20% de PLS * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
6	Aytré (hors quartier de veille active de la politique de la ville).	* Au minimum 33% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
7	Angoulins, Lagord, Dompierre-sur-Mer, Sainte-Soulle et Saint-Xandre.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 50% de PLUS au minimum ; - dont 20% de PLS au maximum.
8	Châtelailon-Plage.	* Au minimum 26% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 50% de PLUS au minimum ; - dont 20% de PLS au maximum.
9	Esnandes, Saint-Rogatien, Saint-Vivien, Marsilly, L'Houmeau, Salles-sur-Mer.	* Au minimum 25% de logements* aidés : - dont 15% de PLAI au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé, ou en accession financièrement abordable à la propriété* au maximum.
10	Nieul-sur-Mer.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum.
11	Périgny	* Au minimum 30% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum.
12	La Jarne.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 15% de PLAI au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.

NUMÉRO DE SECTEUR	COMMUNES CONCERNÉES	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES
13	Puilboreau	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.

Modalités de calcul :

- en cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée ;
- lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements* locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'État ;
- la règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;
- dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur au 19 décembre 2008, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements* aidés, dans la limite des agréments attribués par l'État ;
- dans les opérations d'ensemble* de type ZAC, lotissement, etc. relevant ou non d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements* sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération ;
- dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements* sociaux en application du présent PLUi, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménager, etc.). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements* sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme.

2.7 / LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3° du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété* qui s'applique pour tous les programmes de logements* dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le

nombre de logements* est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Modalités de calcul :

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

2.8 / QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, y compris les extensions, d'une emprise au sol de plus de 50 m², les toitures seront conçues de manière à pouvoir être solarisées, sauf contrainte dument justifiée.

Se reporter également à l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » (Fiche n° 2 - § Traitement de la 5ème façade).

Les logements* mono-orientés de nord-ouest à nord-est sont interdits dans les nouveaux bâtiments* comportant au moins 5 logements*.

Pour les constructions* destinées à l'habitation* faisant l'objet d'une rénovation thermique globale de niveau BBC, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur* et à l'emprise au sol* est autorisé pour permettre leur agrandissement sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :

- ne pas excéder 20 % de la hauteur* autorisée ;
- ne pas excéder 20 % de l'emprise au sol * autorisée si celle-ci est définie ;
- ne pas conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Ce dépassement ne dispense pas le projet de rénovation thermique du respect des autres règles applicables.

2.9 / OBLIGATIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE CHALEUR CLASSES

Les constructions* nouvelles et l'ensemble des bâtiments* existants situés dans les périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur classés, doivent s'y raccorder selon les modalités et les cas

prévus exposés dans les annexes informatives du présent PLUi (Cf. pièce 6.2 – Annexes informatives R. 151-53- plans et notice explicative).

CHAPITRE 3

Zones Urbaines

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UC

La zone UC a vocation à accueillir des espaces destinés à l'accueil touristique. Elle regroupe les hébergements* démontables et saisonniers de type camping, caravanning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML), ainsi que les installations afférentes.

Il s'agit majoritairement d'espaces ouverts et paysagers.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/

ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UC.

VOCATION DE LA ZONE UC

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- pérenniser et conforter la vocation touristique de ces espaces ;
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UC définies ci-après.

ARTICLE UC-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UC sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- dans la destination* « Commerce et activités de services* », les sous-destinations* suivantes :
 - › artisanat et commerce de détail*,
 - › restauration*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
 - › commerce de gros*,
 - › activités de services avec accueil d'une clientèle*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
 - › cinéma*,

- équipements d'intérêt collectif et services publics*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UC sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UC sont celles issues de la sous-destinations* « autres hébergements touristiques* ».

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'hébergement touristique, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100 m² de surface de plancher ;
- la restauration* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- les activités de services avec accueil d'une clientèle* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électricité, gaz...)

ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,

› les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;

- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;

- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;

- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UC-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- Pour les installations destinées au camping caravanning : 4,50 mètres.
- Pour les installations collectives d'accueil, de direction, de gardiennage et d'animation : 9 mètres.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 20% de l'espace dédié aux espaces communs, hors emplacement pour camping, caravanning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

ARTICLE UC-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 5 mètres, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques*, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque cela permet de sauvegarder un ou de(s) arbre(s) de grand développement* situé(s) à moins de 10 mètres de l'alignement ; les constructions* doivent être implantées selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes* techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les installations sportives de plein-air (telles que les tennis, piscines non couvertes, etc.) peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini au paragraphe précédent, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives*, et/ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les bassins de piscine non couverts doivent être im-

plantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière :

- les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) ;
- cette haie végétale peut-être doublée par un grillage d'une hauteur* inférieure ou égale à 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 60% minimum de la surface totale de l'unité foncière dont au minimum 70% en pleine terre*.

Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UC-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENT ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UC-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UD

La zone UD correspond principalement au tissu pavillonnaire de l'agglomération. Constituée de parcelles de grandes dimensions issues de découpages successifs de propriétés, le style et les époques de constructions* sont divers. L'hétérogénéité du parcellaire et la liberté des implantations confère à cette zone des potentialités foncières variables en fonction des quartiers, des rues, des configurations de parcelles ou des masses végétales présentes.

La zone UD se compose de trois secteurs :

- le **secteur UD1 « Liberté & rez-de-chaussée »** concerne les tissus bâtis implantés à proximité ou en limite d'enveloppe urbaine. Le règlement définit une volumétrie plutôt basse, limitée au rez-de-chaussée mais les implantations autorisées sont nombreuses et permettent ainsi la réalisation d'une diversité de formes urbaines et architecturales ;
- le **secteur UD2 « Aéré & contraint »** couvre les tissus d'habitat diffus qui présentent des tailles de terrains très hétérogènes. À proximité du littoral, en périphérie d'un centre-ville, d'un centre-bourg ou dans les secteurs arborés, les situations donnent lieu à des densités et des implantations diversifiées. Le règlement prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols afin de préserver le caractère aéré où prédomine le végétal et/ou les vues ouvertes vers le grand paysage ;

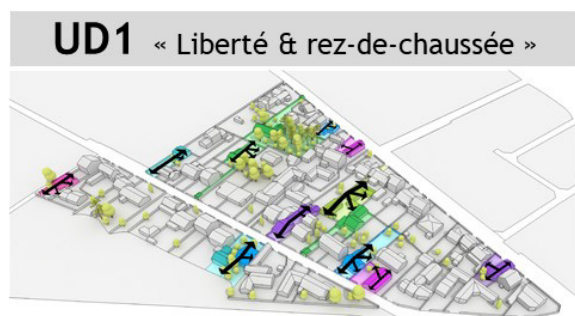


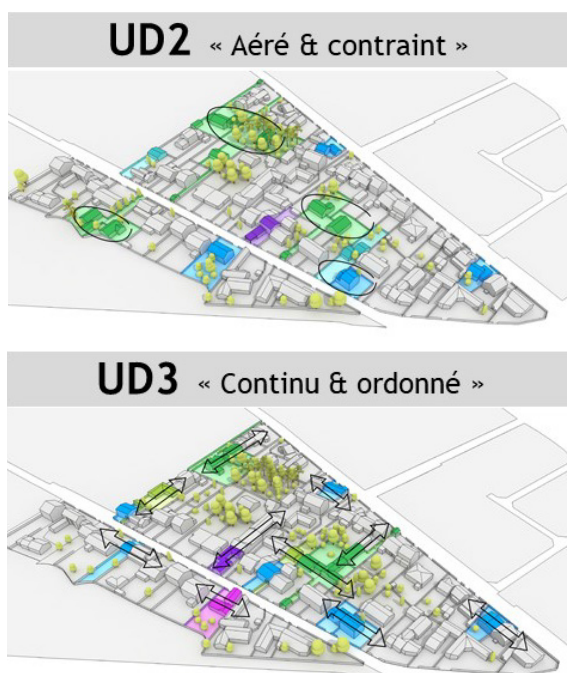
Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UD.

- le **secteur UD3 « Continu & ordonné »** concerne principalement les tissus bâtis de villages, de hameaux où les implantations et les formes architecturales y sont denses et hétérogènes. L'insertion de nouvelles constructions* dans le prolongement des constructions existantes* ou selon la même ligne d'implantation permettra de préserver autant que possible les espaces libres* et le caractère des lieux.

L'ensemble de la zone est couverte par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (voir pièce n°3.1 du dossier).

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (voir pièce n°3.2 du dossier) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UD.



VOCATION DE LA ZONE UD

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée et modérée des tissus au regard des risques, des servitudes inscrites sur le document d'urbanisme et/ou de la capacité des équipements publics dans ces secteurs.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UD définies ci-après.

ARTICLE UD-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UD sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
- centre de congrès et d'exposition*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UD-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UD sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions* autorisées en zone UD sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerces et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - › les restaurants*,
 - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › les hôtels*,
 - › les autres hébergements touristiques* ;
 - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - › bureau*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,

- › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la **hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'**emprise au sol* maximale des constructions* (ES)**, qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les **modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises**

publiques* qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;

- les **règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope***) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- les **normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UD-3

Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité* :

- dans le 1^{er} cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes,

appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;

- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	- Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : $E = S \times 0,5$. - Si la surface (S) est comprise entre 501 et 1 000 m² : $E = 250 + [(S-501) \times 0,2]$. - Si la surface (S) est comprise entre 1001 et 2 000 m² : $E = 350 + [(S-1001) \times 0,1]$. - Si la surface (S) est égale ou supérieure à 2 001 m² : $E = 450 + [(S-2001) \times 0,05]$. Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi et ne s'applique pas en cas de démolition / reconstruction.
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	- Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : $E = S \times 0,2$. - Si la surface (S) est comprise entre 501 et 1 000 m² : $E = 100 + [(S-501) \times 0,1]$. - Si la surface (S) est comprise entre 1001 et 2 000 m² : $E = 150 + [(S-1001) \times 0,08]$. - Si la surface (S) est égale ou supérieure à 2 001 m² : $E = 230 + [(S-2001) \times 0,02]$. Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi et ne s'applique pas en cas de démolition / reconstruction.
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m). (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m). (H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD3

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	- Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : $E = S \times 0,35$. - Si la surface (S) est comprise entre 501 et 1 000 m² : $E = 175 + [(S-501) \times 0,15]$. - Si la surface (S) est comprise entre 1001 et 2 000 m² : $E = 250 + [(S-1001) \times 0,10]$. - Si la surface (S) est égale ou supérieure à 2 001 m² : $E = 350 + [(S-2001) \times 0,05]$.	
	Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi et ne s'applique pas en cas de démolition / reconstruction.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UD1, UD2, UD3

Les dispositions relatives à l'emprise au sol* des constructions* sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Le coefficient d'emprise au sol échelonné et les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orienta-

tions d'aménagement et de programmation spatialisées (pièce n° 3.2), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;
- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

ARTICLE UD-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* « bureau* » et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* ».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- › lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
- › lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition d'être traité de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade* du terrain.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Les bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement du domaine public maritime, un retrait d'au moins 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments*.

Règles applicables aux constructions existantes (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'en-

semble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur. Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;

- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UD1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UD1

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UD2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UD2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Non admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Non admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.4 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UD3

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UD3, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - De la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - D'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - Des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

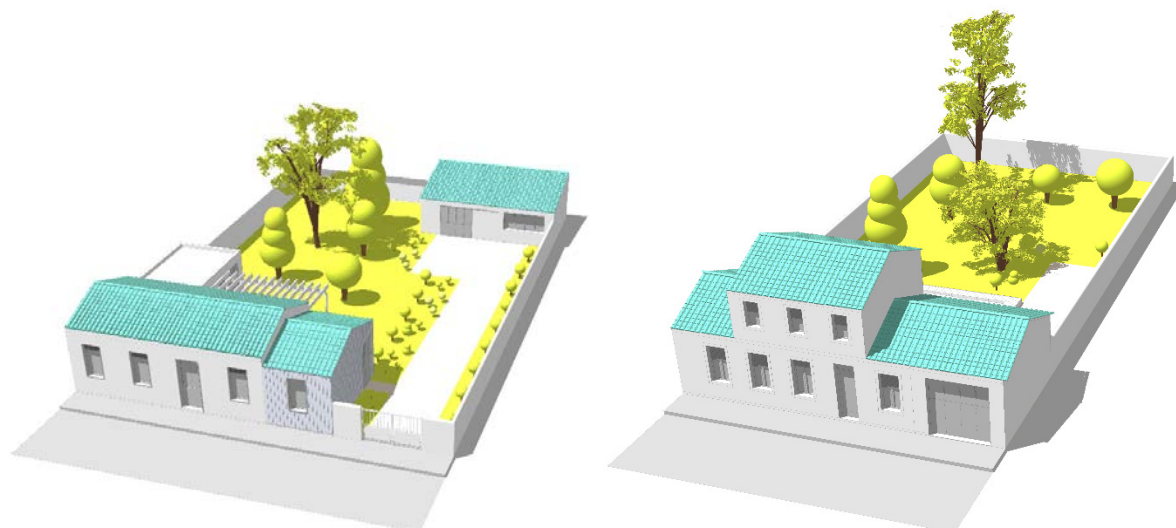
Dispositions particulières :

Dans le hameau de Pommerou, situé dans les communes de Clavette et de Saint-Rogatien, les nouvelles constructions*, les extensions* et les annexes* cor-

respondant aux modèles façade* sur rue et pignon sur rue sont interdites en plus des modèles déjà interdits dans ce secteur.

4.1.5 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantés sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne doit pas se réduire à une porte de garage ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
 - > celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
 - > il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublée ou non de haies vives d'essences variées (se reporter à la liste des essences présente dans l'OAP thématique paysage & TVB). La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment* ;
 - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
 - › celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
 - › il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublée ou non de haies vives d'essences variées. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - › d'un mur plein.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 30 m² et d'une largeur minimum de 4 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

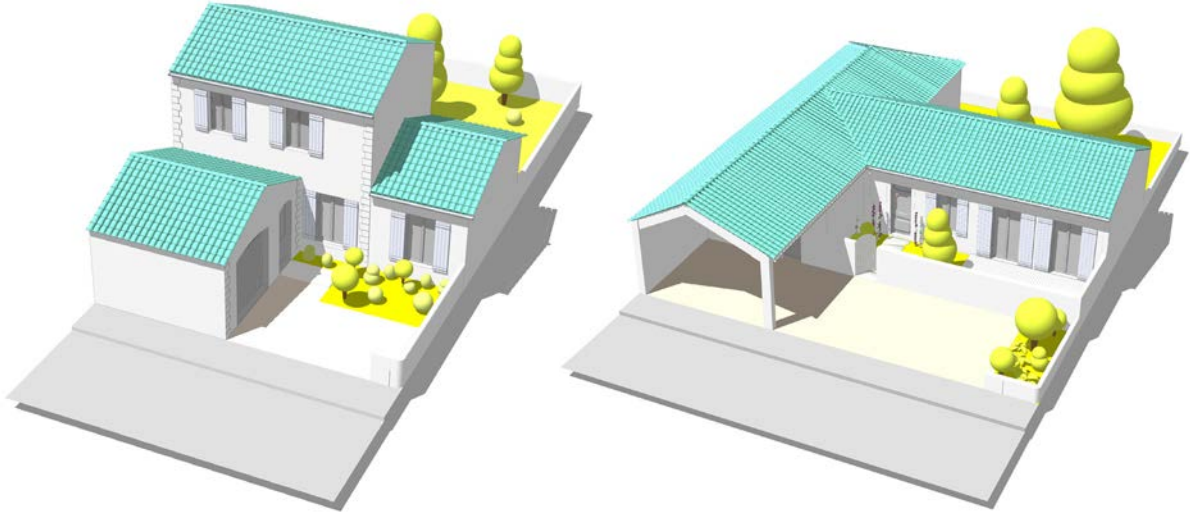
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
 - > celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
 - > il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublée ou non de haies vives d'essences variées. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

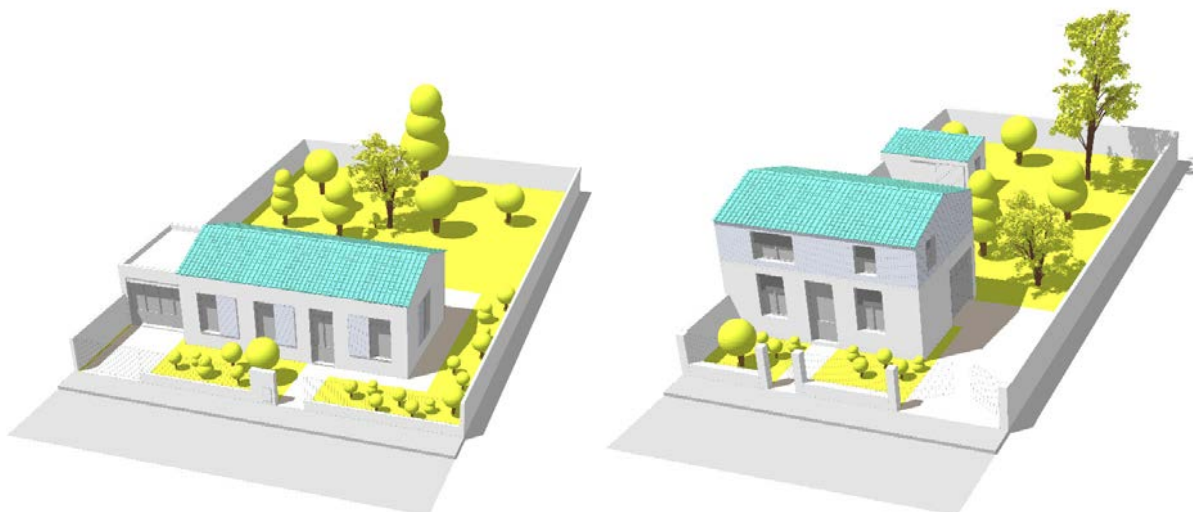
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantés sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 6 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,
 - > d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie. Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*,

- > d'un mur bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre ;

- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :

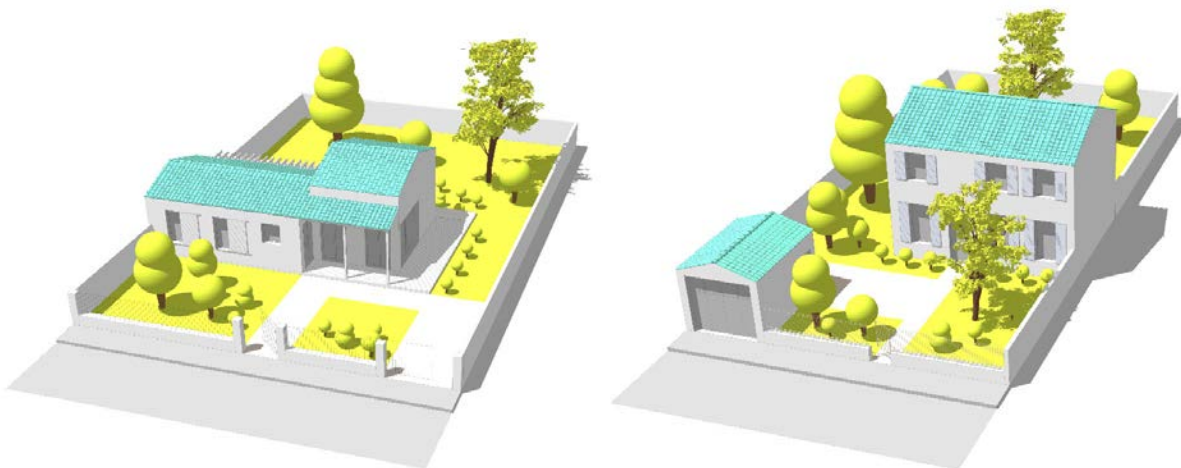
- > celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
- > il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;

- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments existants bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 7 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 7 mètres mesuré depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 30% de la largeur du terrain sur la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

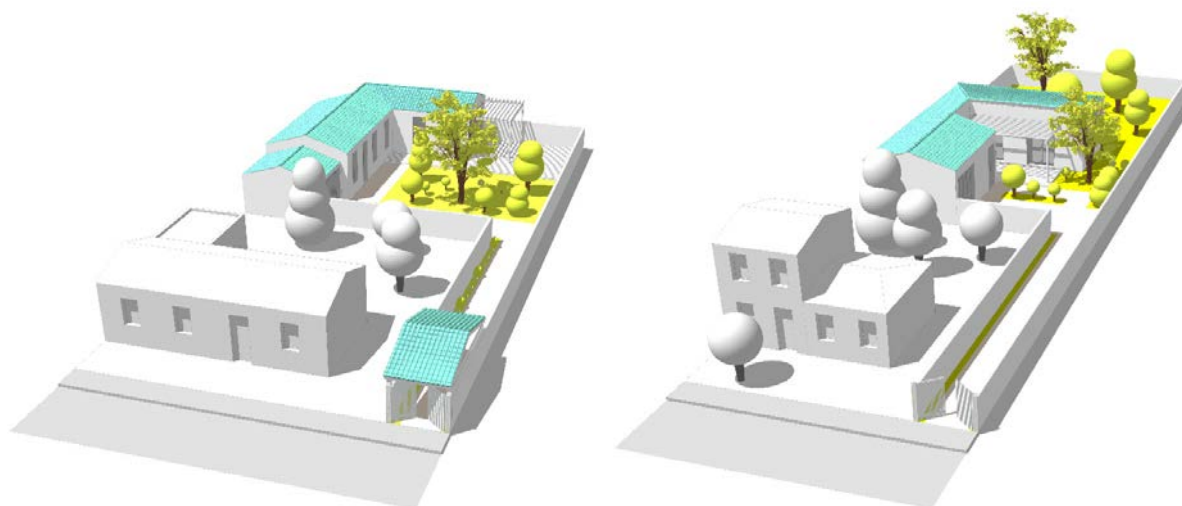
- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
 - › celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
 - › il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;

- les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardin depuis la voie,
 - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle maximale du jardin depuis la voie,
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublé ou non de haies vives d'essences variées. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - › d'un mur plein,
 - › d'une haie et /ou d'un talus.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté* sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres,
 - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.2.1 Modalités de calcul

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la

partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul
H = hauteur*

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

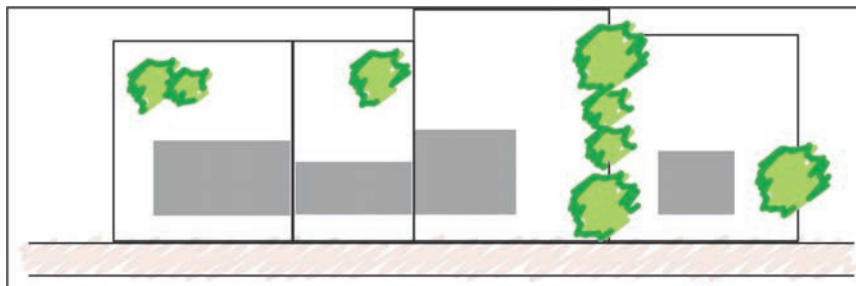
Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des li-

mites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UD1

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 ou R supérieur ou égal à H.

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 2 mètres pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions*

implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UD2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 ou R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m.
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 ou R supérieur ou égal à H.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Une marge de recul au moins égale à 10 m mesurés

par rapport aux limites séparatives* jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle est exigée dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UD3

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 sur au moins une limite séparative*.

En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H.

En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 2 mètres pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* doivent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur. Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions

ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.3.2 Clôtures en limites séparatives

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est

limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter

à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par

le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 501 M²
Secteur UD1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UD2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*
Secteur UD3 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

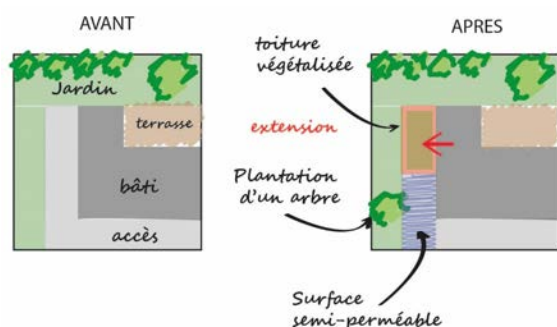
Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*. Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient. Dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver l'imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas, le projet ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales, et doit augmenter le coefficient de biotope* initial.



Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et

implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accom-

pagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UD-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UD-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics, etc.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UE, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'urbanisme.

VOCATION DE LA ZONE UE

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions* futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population ;
- assurer l'implantation de bâtiments* de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UE définies ci-après.

ARTICLE UE-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UE sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce et activités de service* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* » :

- › Industrie*,
- › Entrepôt*,
- › Bureaux*,
- › Cuisine dédiée à la vente en ligne*,

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;

- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UE-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UE sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en UE sont celles issues de 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* sous réserve de la recherche d'une intégration au site ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- salles d'art et de spectacles* ;
- équipements sportifs* ;
- autres équipements recevant du public*.
- lieux de culte*.

Sont également autorisés : les centres de congrès et d'exposition*.

Les constructions* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UE-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UE-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.1.2 Dispositions particulières

L'implantation des nouvelles constructions* doit chercher une harmonie d'implantation avec les constructions* voisines existantes. Une implantation pourra être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives* et ce dans un souci d'optimisation de l'espace. Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UE-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UE-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES
ZONE UE

ZONES À URBANISER

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UJ

La zone UJ caractérise les espaces urbanisés des communes dévolus aux jardins familiaux* ou partagés*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UJ définies ci-après.

ARTICLE UJ-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont interdits tous les usages, affectations des sols, et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE UJ-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UJ sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UJ sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics* constituant des installations ou locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tels que les antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques... sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* constituant des constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux* ou partagés* sous réserve que :

- › les abris de jardin n'excèdent pas une emprise au sol* de 10 m² par unité cultivée* et une hauteur* de 4,5 mètres,
- › les locaux techniques collectifs n'excèdent pas une emprise au sol* de 80 m² par jardin familial* ou partagé* et une hauteur* de 6 mètres,
- › les serres* collectives n'excèdent pas une emprise au sol* de 80 m² par jardin familial* ou partagé*, et une hauteur* de 6 mètres,
- › les aires de stationnement ne soient ni cimentées, ni bitumées ;
- les exhaussements et affouillements du sol* nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* admis ci-dessus.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UJ-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UJ-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les bâtiments* doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments* doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). En particulier les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les clôtures peuvent être constituées :
 - > d'un grillage,
 - > de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage,
 - > les murs de clôtures seront réalisés uniquement lorsque des raisons techniques, de sécurité, ou de salubrité publique l'exigent ;
- la hauteur* et la nature des portails et portillons sera

en harmonie avec le reste de la clôture ;

- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ;
- sont interdits en haies mono-spécifiques les essences trop denses : cyprès, thuyas...

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UJ-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE UJ-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UJ-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UJ-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UJ-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES
ZONE UJ

ZONES À URBANISER

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UL

La zone UL correspond principalement aux tissus d'habitat individuel de l'agglomération qui ont été réalisés selon un mode de production planifié et aménagé sur d'anciennes grandes unités foncières sous forme principale de lotissement et depuis les années 50 pour leur grande majorité, ou dès le début du 20^{ème} siècle sous des formes plus denses dans le cadre de projets de type balnéaire. Les opérations ont donné naissance à des formes urbaines :

- peu denses pour les réalisations les plus anciennes, post 1950, avec une implantation des constructions* en ordre semi-continu ou discontinu et en retrait des voies sur des terrains de tailles confortables ;
- plutôt compactes et optimisées pour les opérations les plus récentes, post 1990, avec une implantation en ordre continu ou semi continu, à l'alignement ou en léger retrait sur des plus petites surfaces parcellaires.

La zone UL se compose de deux secteurs :

- **le secteur UL 1 « lotissement bas »** couvre des lotissements pavillonnaires où les terrains et les implantations sont relativement homogènes. Le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation en rez-de-chaussée afin de faciliter la diversification

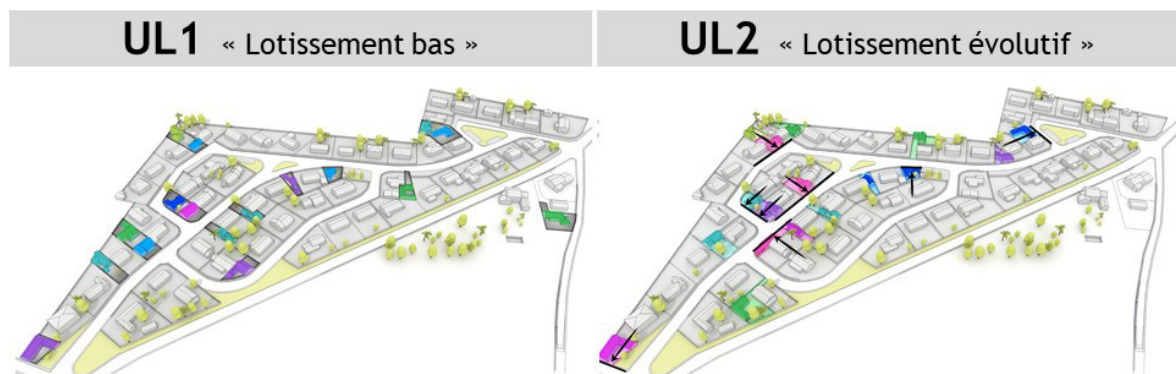
des formes urbaines existantes et nouvelles sans dépasser un étage. Ce secteur a principalement été utilisé dans des villes soumises à la loi littoral ou avec des enjeux paysagers liés à des vues sur des monuments, comme à Marsilly ;

- **le secteur UL 2 « lotissement évolutif »** concerne les lotissements pavillonnaires réalisés à différentes époques de construction*, comme en témoigne la diversité des tailles et des formes du parcellaire. En revanche, les constructions existantes* sont le plus souvent homogènes. La liberté des implantations autorisées par le présent règlement permet de progresser vers des formes urbaines et architecturales plus variées.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UL.

Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UL



VOCATION DE LA ZONE UL

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée des tissus.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UL définies ci-après.

ARTICLE UL-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UL sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- centre de congrès et d'exposition* ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravanning.

ARTICLE UL-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UL sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UL sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerces et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - › les restaurants*,
 - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › les hôtels*,
 - › les autres hébergements touristiques* ;
 - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics*,
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - › bureau*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,

- › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants ;
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre

toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;

- la part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope***) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;

- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UL-3

Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*.

- dans le 1^{er} cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur

de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;

- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m)	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UL 1 ET UL 2

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation* peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la

limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;

- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

ARTICLE UL-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de 7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardin à l'avant ;
- jardin à l'arrière ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* «bureau*» et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* «cinéma*».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation

par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- › lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
- › lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatives à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre d'un projet de maisons individuelles groupées, l'application d'un modèle pourra se faire à l'échelle de l'unité foncière ou lot par lot en fonction de la configuration du projet ou pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade* du terrain.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes*

(extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UL 1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

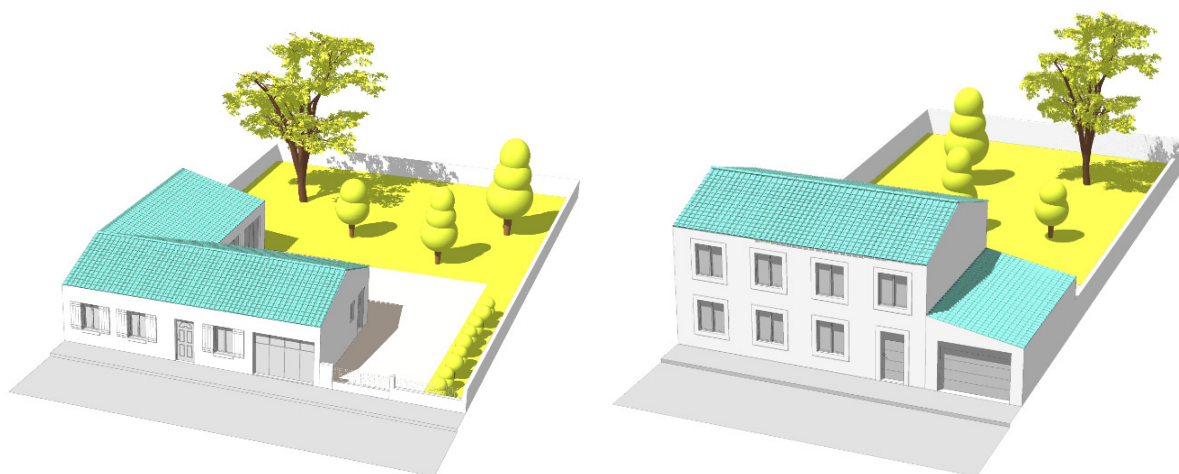
4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UL 2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.4 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie sont interdits*.

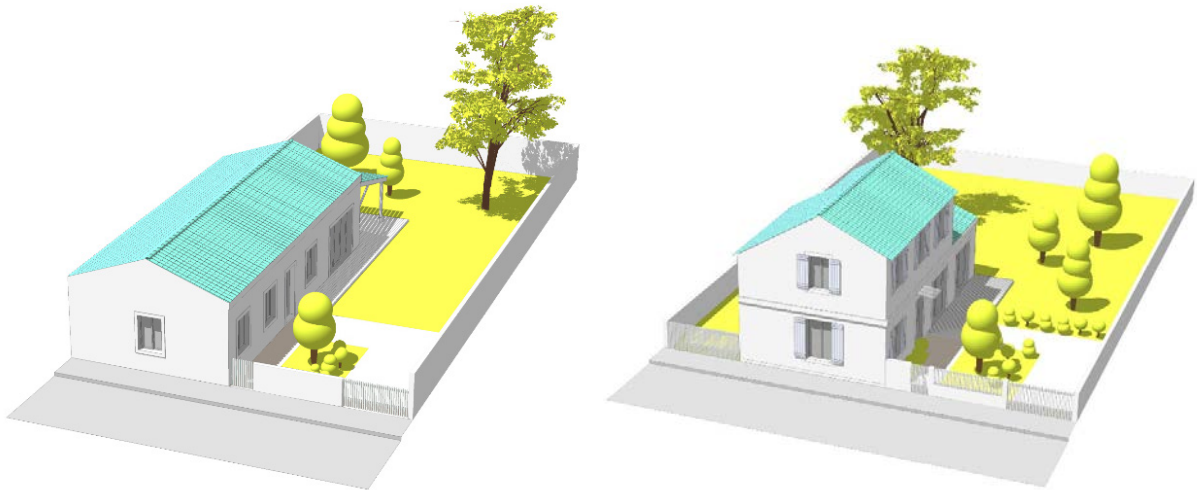
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne doit pas se réduire à une porte de garage ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment* ;
 - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

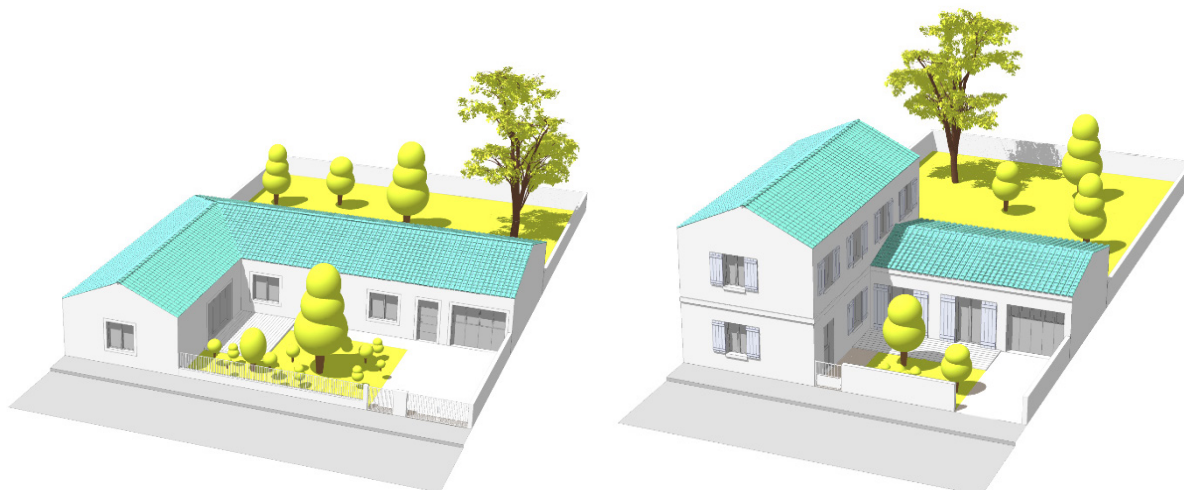
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

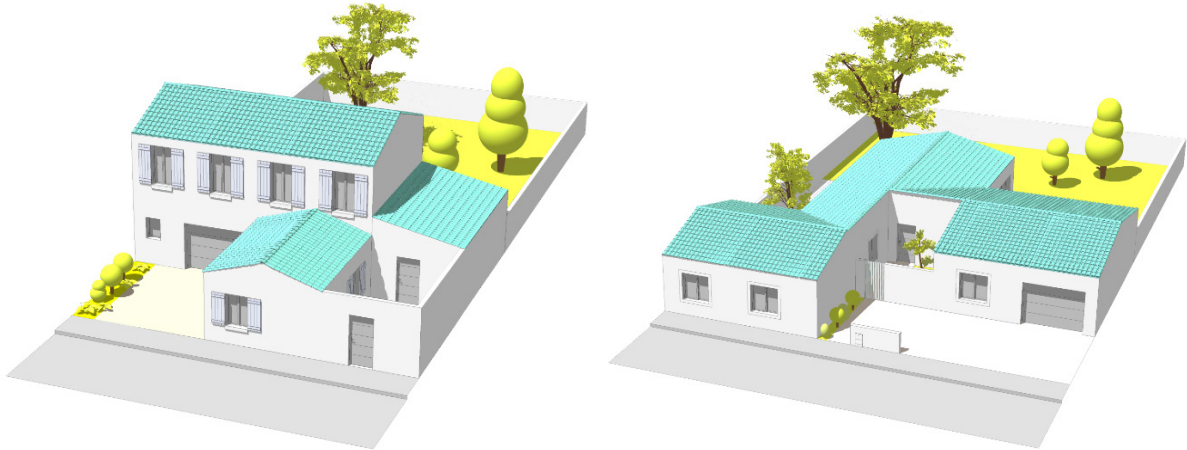
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 60% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

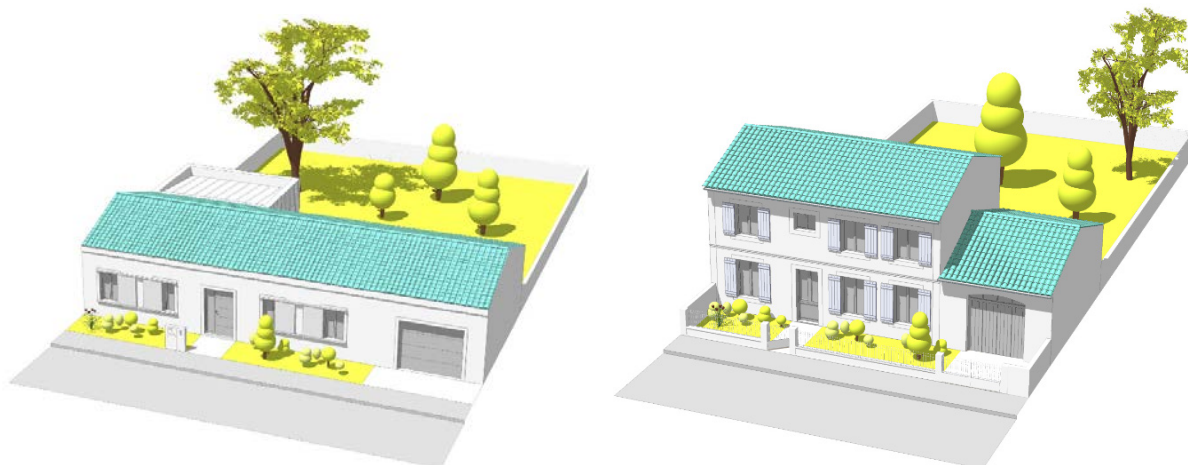
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, qui est implantée en retrait et orientée vers la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,

- › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie. Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*,

- › d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre ;

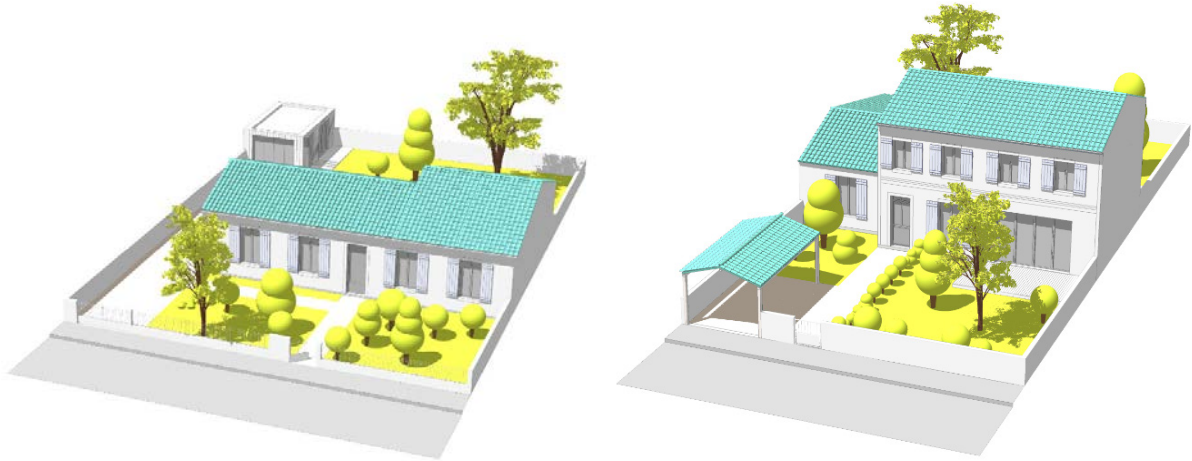
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,20 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,20 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;

- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments existants bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

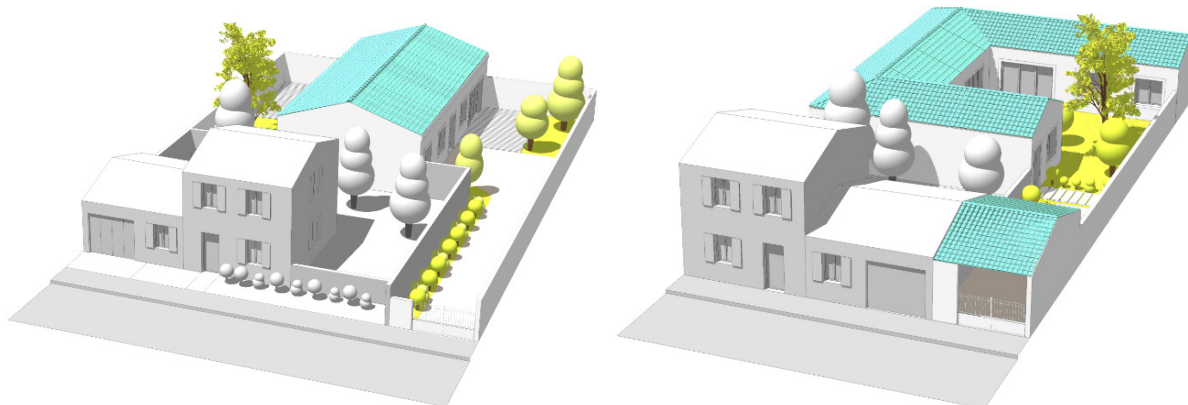
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre,
 - › d'une haie et/ou un talus. Ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
 - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.2.1 Modalités de calcul

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul
 H = hauteur*

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

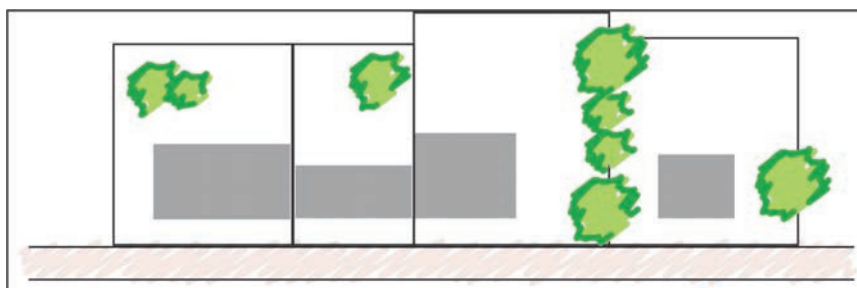
Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des li-

mites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UL 1

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 ou R égal à 3 m minimum si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative*.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UL 2

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 sur au moins une limite séparative*.

En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par

le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.	
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m ² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 501 M ²
Secteur UL 1 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UL 2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

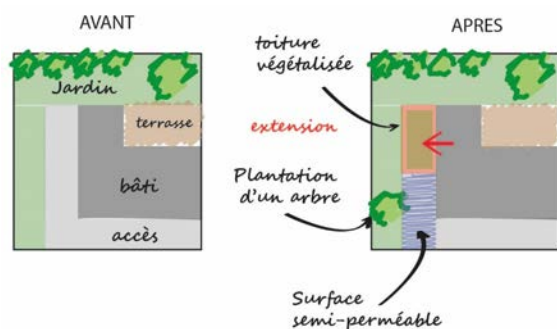
Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient.

Dans tous les cas, le projet ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales, et doit augmenter le coefficient de biotope* initial.



Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant

compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UL-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UL-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter au chapitre 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UM

La zone UM correspond :

- aux tissus de maisons de ville situés historiquement en périphérie des cœurs de ville, dans les tissus de faubourg de la ville de La Rochelle et de sa 1^{ère} couronne ou de Châtelailon-Plage. Le bâti est relativement dense et haut, avec des constructions* allant jusqu'au R+2 voire R+3, organisées principalement sous la forme d'îlots fermés de dimensions variables, proposant une ambiance minérale sur rue et à dominante végétale en cœur d'îlot. Les constructions* sont généralement implantées sur des parcelles profondes et étroites et sont le plus souvent mitoyennes ;
- aux tissus denses de l'agglomération ou qui ont été repérés pour évoluer vers des formes d'habitat plus compactes ou urbaines, comme à La Jarne, Puilboreau ou Saint-Vivien. Les constructions* sont implantées en ordre continu ou semi-continu à l'alignement ou en retrait de la voie, et disposent, le plus souvent d'un espace privé végétalisé à l'arrière du bâti ;
- les formes urbaines correspondent à des maisons hautes, des petits collectifs ou de l'individuel superposé.

La zone UM se décompose en cinq secteurs :

- le **secteur UM1 « Maisons élancées »** correspond aux tissus urbains très denses où les constructions*, de hauteurs* variables, sont essentiellement implantées à l'avant de la parcelle. Les nouvelles constructions* doivent renforcer cet alignement bâti déjà présent, en exploitant les dernières possibilités d'insertion proche de la voie ou en surélévation des constructions existantes*. Les volumes fins et élancés sont recherchés afin d'accentuer le caractère identitaire de la maison de ville : habitation cossue et imposante. Les implantations à l'arrière d'un premier rideau de construction* peuvent venir conforter la densité du tissu ;
- le **secteur UM2 « Maisons adossées »** couvre les tissus urbains qui ménagent des possibilités d'implantation dans la profondeur de la parcelle. Les

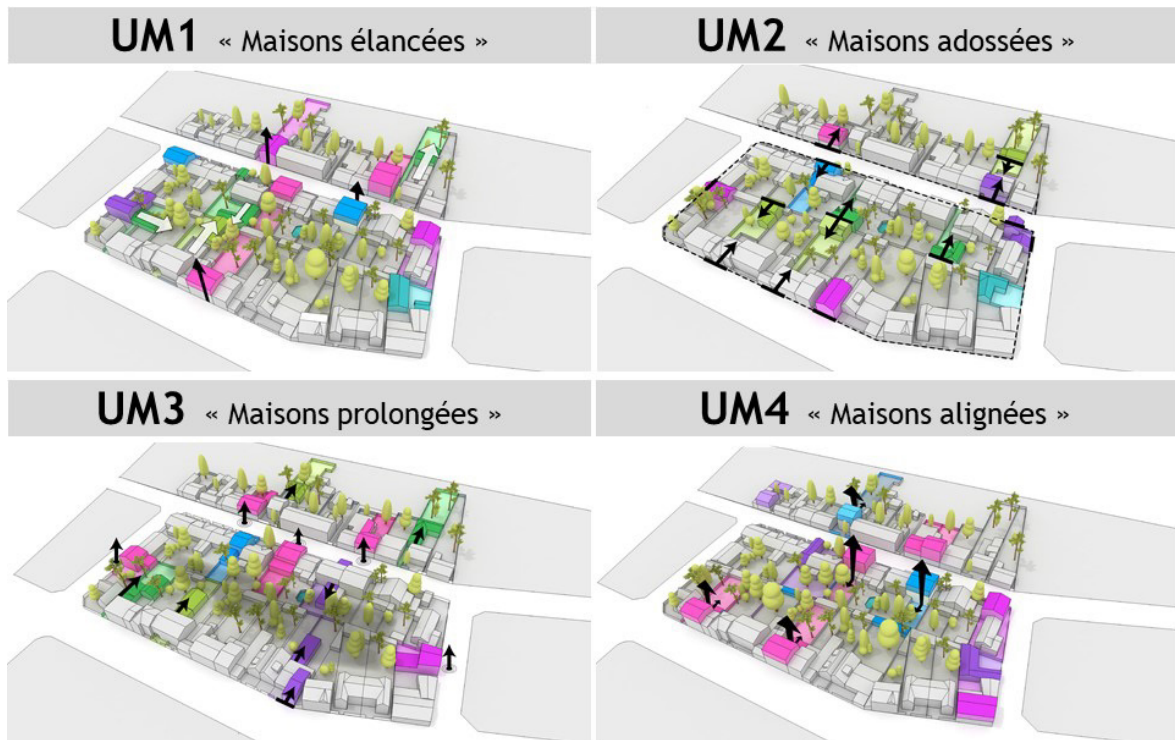
constructions existantes* implantées à l'alignement ou en léger retrait offrent aux nouvelles constructions* la faveur d'une implantation en cœur d'îlot. L'accroche à la limite de fond de terrain est obligatoire afin de laisser aux constructions existantes* un espace de jardin confortable et de limiter les vues directes en direction des propriétés voisines ;

- le **secteur UM3 « Maisons prolongées »** délimite les espaces bâtis où l'implantation à l'avant de la parcelle est la plus commune. Quelle que soit la configuration de la parcelle, les nouvelles constructions* doivent se rapprocher autant que possible des constructions existantes*, de celles édifiées simultanément ou d'une limite séparative* si le terrain est nu afin de conserver des espaces libres* d'un seul tenant ;
- le **secteur UM4 « Maisons alignées »** concerne les espaces bâtis qui disposent de cœurs d'îlots, le plus souvent arborés et/ou végétalisés. Les implantations proches de la voie sont privilégiées et facilitées pour limiter les possibilités d'insertion des nouvelles constructions* dans les cœurs d'îlots ;
- le **secteur UM5 « Maisons hautes »** couvre les espaces bâtis situés, essentiellement le long d'axes principaux ou secondaires en devenir. Ce secteur détient un fort potentiel d'investissement, il possède de nombreuses possibilités d'intensification à l'avant des parcelles et ne contraint pas fortement les insertions urbaines à l'arrière.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UM.

Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UM (hors UM5).



VOCATION DE LA ZONE UM

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification forte des tissus qui peut être mesurée en cœur d'îlot en fonction des secteurs.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UM définies ci-après.

ARTICLE UM-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UM1 sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerces* liés à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravanning.

ARTICLE UM-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UM sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UM sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - › les restaurants*,
 - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › les hôtels*,
 - › les autres hébergements touristiques* ;
 - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - › bureau*,
 - › centre de congrès et d'exposition*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
 - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;

- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :

- › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
- › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la **hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'**emprise au sol* maximale des constructions* (ES)**, qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les **modalités d'implantation et d'insertion des constructions*** par rapport aux voies ou emprises

publiques* qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;

- les **règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope***) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- les **normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UM-3

Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*.

- dans le 1^{er} cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur

de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;

- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM3

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM4

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.6. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UM1, UM2, UM3, UM4, UM5

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation* peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Sur le territoire de la commune de Châtelailon-Plage, dans le cas d'une parcelle d'une longueur inférieure à 20 m, les nouvelles constructions* situées en limite de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur* de 5 mètres (rez-de-chaussée) dans une bande de 3 m, les dispositions de la bande A ou B ne s'appliquant pas dans ce cas de figure. Dans le cas d'un terrain à l'angle de 2 voies publiques, cette exception ne s'applique pas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile, ou en cas d'impossibilité de maillage liée à un élément naturel (ruisseau, falaise, plage...) ou physique (voie ferrée, canal...).

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;
- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

ARTICLE UM-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* « bureau* » et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* ».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif*, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- › lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
- › lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition qu'elles soient traitées de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre d'un projet de maisons individuelles groupées, l'application d'un modèle pourra se faire à l'échelle de l'unité foncière ou lot par lot en fonction de la configuration du projet ou pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade* du terrain.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation* participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UM1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UM2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.4 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM3

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM3, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle jardin à l'avant est admis lorsque les constructions existantes* sont implantées avec un retrait identique le long d'une même voie et sur plusieurs unités foncières contiguës. En vue d'harmoniser l'implantation des constructions*, la nouvelle construction principale* peut donc être implantée en retrait de la limite d'emprise de la voie* afin de respecter la séquence existante ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si la nouvelle construction* jouxte le bâtiment* existant ou l'unité foncière de la parcelle de premier rang ».	Admis

4.1.5 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM4

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UM4, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Non admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* »	Admis

4.1.6 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM5

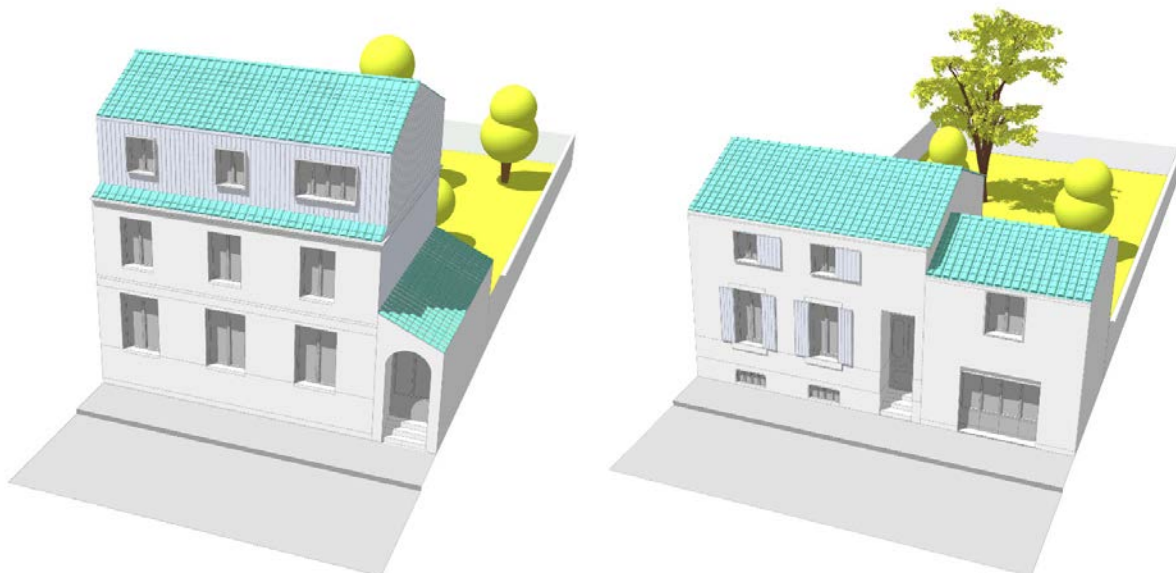
Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UM5, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.7 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FACADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - > être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
 - > comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

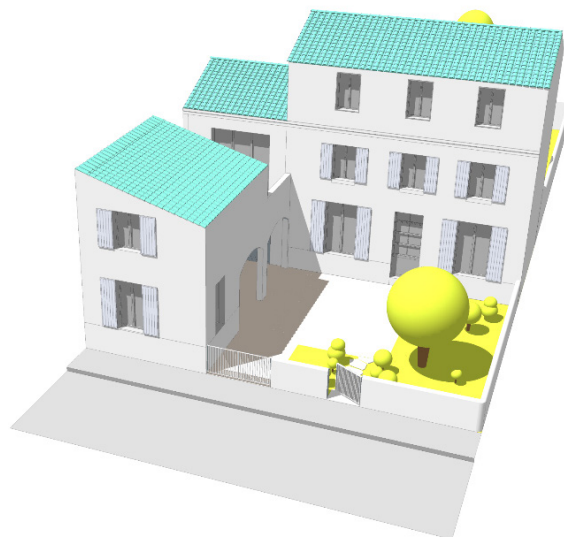
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

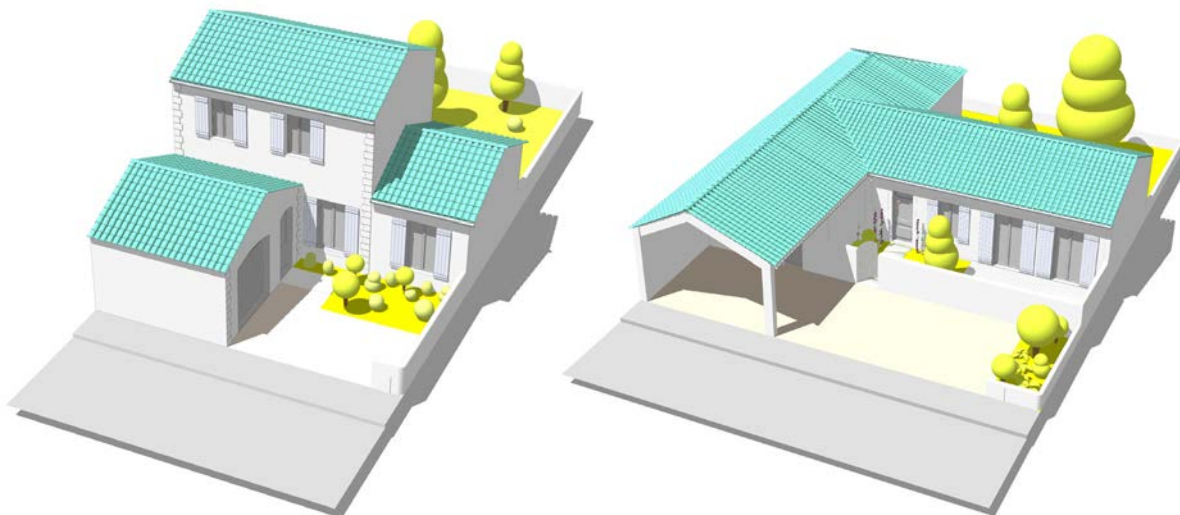
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie* ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.-

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Cette clôture ne doit pas être doublée de haies vives ou d'un feston*,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

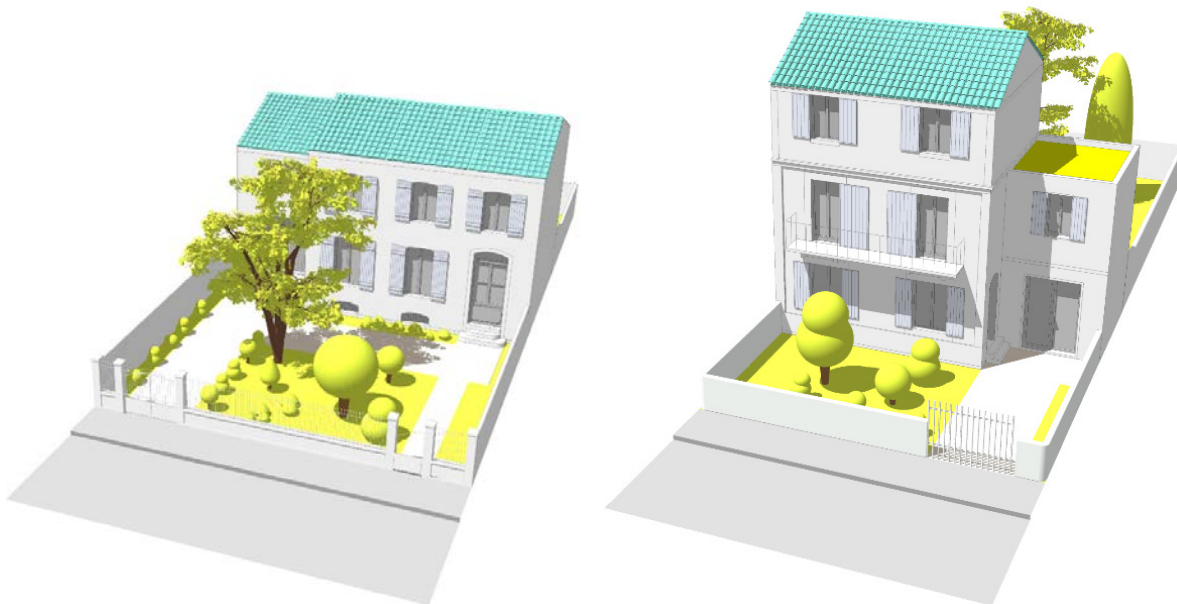
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

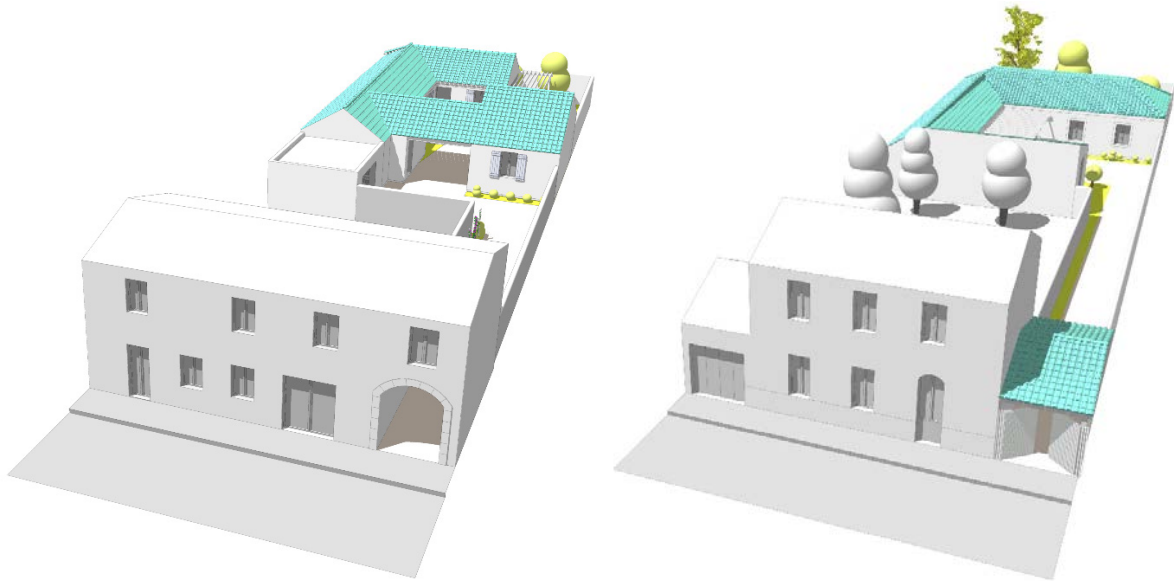
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré

horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul

H = hauteur*.

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

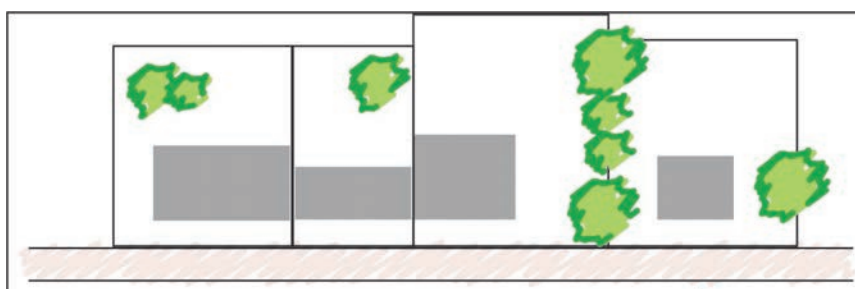
Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des li-

mites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UM1

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UM2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur la limite de fond de terrain. En cas de limites séparatives laissées libres* : R égal 0 ou R supérieur ou égal à H/2 si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une li-

mite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes. Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UM3

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H avec un minimum de 3 m si la façade* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* doivent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.6 Dispositions réglementaires du secteur UM4

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H, avec un minimum de 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.7 Dispositions réglementaires du secteur UM5

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur. L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet. Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 1 001 M²
Secteur UM1 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*
Secteur UM2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UM3 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UM4 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU EGALE A 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M ² ET 1 000 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M ²
Secteur UM5 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

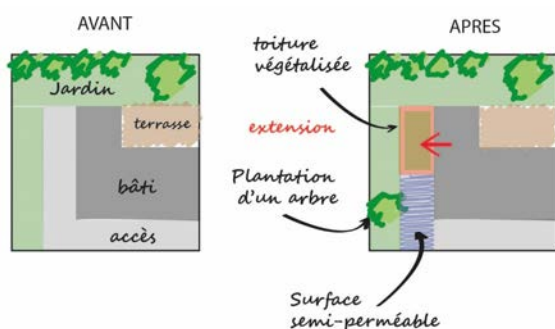
Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient.

Dans tous les cas, le projet ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales, et doit augmenter le coefficient de biotope* initial.



Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
- et/ou
- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UM-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UM-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UP

La zone UP correspond aux espaces spécifiques des ports de plaisance : quais, pontons, zones de mouillage, digues etc. En fonction de la configuration du port, la zone peut également englober partiellement la mer.

La vocation de cette zone est axée sur les activités nautiques, de loisirs liés à la mer, de pêche et à la navigation de plaisance.

La zone UP proprement dite correspond au port de Plaisance des Minimes ainsi que de la zone nautique du bout blanc à La Rochelle.

Par ailleurs, la zone UP comprends deux secteurs :

- **UPn** : Ce secteur caractérise le site spécifique du plateau nautique à La Rochelle qui regroupe une trentaine d'entreprises aux activités diversifiées liées au nautisme.

Au niveau de cette zone technique, les entreprises profitent de la présence d'un engin de 150 tonnes pour leurs opérations de sorties et de mises à l'eau de grosses unités.

Ce secteur vise au maintien et au développement de ces activités industrielles en lien avec les activités nautiques et de navigation de plaisance, tout en permettant la présence d'une plus forte mixité tel que le commerce et les bureaux* ;

- **UPp** : Ce secteur comprend le port de Plomb sur les communes de Nieul-sur-Mer et L'Houmeau, le port du Loiron à Angoulins-sur-Mer, le port de Châtaillon-Plage et le port des Boucholeurs à Châtaillon-Plage et le port de Port Neuf à La Rochelle.

Ce secteur regroupe les activités de plaisance, de loisirs liés à la mer et de nautisme, ainsi que les activités liées à la pêche, à la mytiliculture ou à l'ostréiculture comprenant entre autres les cabanes ostréicoles sur le domaine public maritime du Port du Loiron.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UP.

VOCATION DE LA ZONE UP

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- conserver le caractère portuaire en préservant l'activité nautique et de plaisance ;
- entretenir les activités liées à la pêche et à l'ostréiculture ;
- permettre l'implantation d'activités industrielles en lien avec l'activité nautique au niveau du plateau nautique ;
- maintenir une activité commerciale liée à l'activité nautique sur le port des Minimes ;
- limiter l'impact sur les milieux naturels environnants remarquables et prévenir les risques naturels par submersion marine.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UP définies ci-après.

ARTICLE UP-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et natures d'activité

Dans la zone UP sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :
Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* » :
 - > artisanat et commerce de détail*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
 - > hôtels*,
 - > cinéma*.
- dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » :
 - > cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :
 - > lieux de culte*.

Sont également interdits dans la zone UPp les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- commerce et activités de service* ;
- dans la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :
 - > locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*,
 - > salles d'art et de spectacles*,
 - > établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles,

combustibles solides, déchets ;

- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UP-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et natures d'activité

Dans la zone UP sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Dans la zone UP et le secteur UPn, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site :

- les activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* à savoir : industries*, entrepôts* et bureaux* à condition qu'ils soient liés à l'activité nautique, de loisirs liés à la mer et à la navigation de plaisance ;
- le commerce de gros* et les activités de services avec accueil d'une clientèle* à condition qu'ils soient liés à l'activité nautique, de loisirs liés à la mer et à la navigation de plaisance ;
- les restaurants ;
- l'extension* des locaux d'artisanat et de commerce de détails* dans la limite de 10% de la surface de plancher existante ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- les aménagements* ayant pour effet la défense des côtes.

Dans le secteur UPn, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site :

- centre de congrès et d'exposition*.

Dans le secteur UPp :

- les installations, ouvrages et travaux liés ou nécessaires à l'activité nautique, à la navigation de plaisance, aux loisirs liés à la mer, à la pêche ou à l'ostréiculture ;
- les constructions* et installations démontables liées directement aux loisirs nautiques, à la plage ou à la navigation de plaisance ;
- les constructions* nécessaires au maintien de l'activité ostréicole ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics*, hormis ceux interdits à l'article 1, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les activités non liées à la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site, telles que :

- les aires de stationnement ;
- le stockage non couvert de bateaux.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électricité,

gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants, › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;

- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UP-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale suivante :

- en UP et UPn : 11 mètres ;
- en UPp : 7 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UP-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments*. Cette règle ne s'applique pas en cas de démolition* / reconstruction de bâtiments* implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques* existants à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée à l'alignement ou avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1., l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

4.2.2 Dispositions particulières

Les bâtiments* industriels nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Dans le cas où la limite séparative* se confond avec la limite du secteur UPMp, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 3 mètres.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble*

et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Cas spécifique :

Pour les cabanes du port du Loiron, se référer également au cahier communal des prescriptions d'usage et d'architecture des cabanes ostréicoles en annexe du présent règlement.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale

d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UP-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UP-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UP-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UP-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UP-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES
ZONE UP

ZONES À URBANISER

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UPM

La zone UPM correspond aux espaces du « Port Atlantique La Rochelle » et du port de Chef de Baie.

Par conséquent, cette zone est destinée à recevoir des constructions*, installations ou aménagements* qui sont en rapport avec les activités portuaires, d'entrepôt* et industrialo-portuaires (pêche et culture marine, commerce maritime, Marine Nationale).

Une prise d'eau de mer est présente au niveau du port de pêche afin d'alimenter les entreprises de transformation de produits de la mer existantes et futures.

La zone UPM comprend le secteur UPMp situé au niveau du port de Chef de Baie.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UPM.

VOCATION DE LA ZONE UPM

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maintenir et poursuivre le développement de l'activité portuaire et industrielle ;
- promouvoir l'activité conchylicole ;
- favoriser la vente directe de produits issus de la pêche ;
- favoriser l'implantation d'activités de transformation des produits de la pêche et de valorisation des coproduits ;
- limiter l'impact sur les milieux naturels environnants remarquables et prévenir les risques naturels par submersion marine.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UPM définies ci-après.

ARTICLE UPM-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et natures d'activité

Dans la zone UPM et le secteur UPMp sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation* ;
- commerce et activités de service*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- dans la destination « autres activités des secteurs

primaire, secondaire ou tertiaire* » :

› cuisine dédiée à la vente en ligne*.

- dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :

› lieux de culte*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UPM-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et natures d'activité autorisés dans la zone

Dans la zone UPM et le secteur UPMp sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les destinations* et sous-destinations* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les activités industrielles, d'entrepôt*, de bureaux* et de services avec accueil d'une clientèle* sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* à condition de respecter le caractère et la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Sont également autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- les activités de diversification liées à l'aquaculture comprenant la vente directe des produits de la mer, issus de la pêche ou d'une exploitation conchylicole ;
- les activités de vente en lien avec les activités portuaires et de pêche, uniquement dans le secteur UPMp ;
- les installations, ouvrages et travaux liés ou nécessaires à l'activité du port de pêche et conchylicole ainsi qu'à son aménagement*.

Les activités non liées à la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site, telles que :

- les aires de stationnement ;

- le stockage non couvert de bateaux.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un rapport direct avec le caractère de la zone ;
- l'extension* et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'elles présentent un rapport direct avec le caractère de la zone et qu'elles ne génèrent pas, sur les zones d'habitations* existantes et futures et sur le périmètre du sous-secteur UXd, de risques supplémentaires et de nouvelles contraintes d'urbanisme ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - > les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants ;
 - > les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;

- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;

- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UPM-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* maximale d'une construction* ne doit pas excéder 30 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UPM-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Sans objet.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans le secteur UPMp, lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone urbaine UP ou UX, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 6 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UPM-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
- et/ou
- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;
- ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UPM-6 Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UPM-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UPM-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UPM-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UQ

La zone UQ se caractérise par l'implantation d'immeubles collectifs de hauteur* importante.

Le tissu parcellaire est constitué majoritairement par des unités foncières de tailles et de formes irrégulières et hétéroclites. L'implantation du bâti se fait en cœur de parcelle, sans alignement sur rue et marquée par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne.

Malgré une hauteur* importante, la densité reste moyenne du fait des larges espaces libres* aux pieds des immeubles : espaces verts, parcs et jardins publics ou privés, ainsi que du stationnement en surface.

La zone UQ comprend la zone UQ proprement dite, dont l'architecture et l'implantation des constructions* correspondent aux caractéristiques des grands ensembles (Villeneuve-les-Salines, Mireuil et Port-Neuf

majoritairement), le secteur UQa dont la hauteur* est moins importante et le secteur UQc correspondant aux lieux de vie et de centralité des quartiers de Villeneuve-les-Salines, Mireuil et Port-Neuf).

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UQ.

VOCATION DE LA ZONE UQ

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- conserver les caractéristiques urbaines de ces secteurs ;
- permettre des hauteurs* importantes afin de répondre aux exigences de constructions* de logements*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UQ définies ci-après.

ARTICLE UQ-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UQ sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* » :
 - › industrie*,
 - › entrepôt*.

› cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à auto-

risation préalable ou à enregistrement ;

- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UQ-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UQ sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UQ sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - › l'artisanat et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - › les restaurants,
 - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › les hôtels*,
 - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - › bureau*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- L'aménagement* et l'extension* des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans la même rubrique de la nomenclature ICPE ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
 - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises

à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UQ-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Hauteur* maximale

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale suivante :

- en UQ : 21 mètres ;
- en UQa : 12 mètres ;
- en UQc : 21 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architec-

turale.

En cas d'aménagement* d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur* d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faitage*, si elle excède la hauteur* maximale définie ci-dessus.

Une hauteur* particulière, définie en vue d'une harmonie avec le bâti existant (alignement des faitages*, pentes...), peut cependant être exceptionnellement imposée dans le cas où la construction* nouvelle, la rénovation* ou l'extension*, s'adosse ou est adjacente à une construction* de valeur architecturale repérée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

3.1.2 Hauteur* relative

Hors secteur UQa, la hauteur* de façade* des constructions* doit toutefois être régulée en fonction de la largeur de l'emprise de la voie ouverte à la circulation, existante ou créée, à laquelle elle s'adosse. Les sentes piétonnes et/ou cyclables ne sont pas concernées par l'application de cette règle. La hauteur* doit donc répondre à la règle suivante :

La hauteur* des constructions* ne doit pas excéder une hauteur* (H) égale à 2 fois la largeur (L) entre alignements de la voie existante ou projetée : Soit $H \leq L \times 2$.

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur* peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

Si la construction* est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment* bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur* que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux* différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur* de la construction* édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3.1.3 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UQ-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* nouvelles sur une unité foncière peuvent être implantées à l'alignement d'emprise publique* ou de voie ou en recul, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en observant, par rapport aux limites séparatives*, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* concernée.

Néanmoins, le retrait par rapport à ces limites devra être au moins égal à :

- 4 mètres si la façade* correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide ;
- 6 mètres lorsque cette façade* comporte des baies.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux éléments de constructions venant se greffer sur la façade* (balcons*...).

4.2.2 Dispositions particulières

L'implantation sur les limites séparatives* est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Lorsque la nouvelle construction* s'adosse à un bâtiment* en bon état déjà implanté en limites séparatives* et que la hauteur* de cette nouvelle construction* est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment* existant ;
- lorsque la nouvelle construction* n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur* n'excède pas 4 mètres pour les parties de bâtiments* situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.3.1 Principes et modalités de mises en œuvre

La distance entre deux constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à la hauteur* du bâtiment* le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

4.3.2 Dispositions particulières

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes, ni aux locaux annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 3 mètres et de surface inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol*.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UQ-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de :

Dans la zone UQ et son secteur UQa :

- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 150 m² : 10% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour les terrains d'une surface comprise entre 151 et 500 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 60% d'espaces verts en pleine terre* ;
- pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m² : 45% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 70% d'espaces verts en pleine terre*.

Dans le secteur UQc :

- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 150 m² : 10% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour les terrains d'une surface comprise entre 151 et 500 m² : 25% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 60% d'espaces verts en pleine terre* ;
- pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m² : 30% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 70% d'espaces verts en pleine terre*.

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'assiette foncière du projet doit être traité sous la forme

d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
- et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UQ-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UQ-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UQ-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UQ-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UR

La zone UR caractérise les infrastructures majeures de transports terrestres routiers et leurs abords.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UR définies ci-après.

ARTICLE UR-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE UR-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UR sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1 CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Sont admis :

- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des infrastructures majeures de transports terrestres routiers telles que aires de co-voiturage, parking relais, bassins pluviaux, dispositifs de protection contre le bruit... sous réserve :

- › de ne pas dénaturer le caractère des paysages,
- › de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux notamment au fonctionnement des continuités écologiques. Des plantations et ouvrages spécifiques pourront être exigés afin d'assurer la préservation des continuités écologiques ;

- les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures, sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site, ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants.

2.2 CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3 CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4 CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UR-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UR-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Sans objet.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Sans objet.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE UR-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UR-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES
ZONE UR

ZONES À URBANISER

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UT

La zone UT a vocation à accueillir des espaces destinés à l'hébergement touristique* dont les constructions* ne sont pas démontables : hôtel, résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, village et maison familiale de vacances, etc.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UT.

VOCATION DE LA ZONE UT

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- pérenniser et conforter la vocation touristique de ces espaces ;
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UT définies ci-après.

ARTICLE UT-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UT sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- dans la destination* « Commerce et activités de services* », les sous-destinations* suivantes :
 - › artisanat et commerce de détail*,
 - › restauration*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,

- › commerce de gros*,
- › activités de services avec accueil d'une clientèle*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- › cinéma* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UT-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités autorisées dans la zone

Dans la zone UT sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1 CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UT sont celles issues des sous-destinations* « hôtels* » et « autres hébergements touristiques* ».

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de la résidence touristique, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100 m² de surface de plancher ;
- la restauration* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de la résidence touristique ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de la résidence touristique ;

- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :

- > les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
- > les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.2 CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3 CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4 CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à

respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;

- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UT-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de 11 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

3.2 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 35% de l'ensemble de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 5 mètres, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques*, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque que cela permet de sauvegarder un ou de(s) arbre(s) de grand développement* situés à moins de 10 mètres de l'alignement ; les constructions* doivent être implantées selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes* techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les installations sportives de plein-air (telles que les tennis, piscines non couvertes, etc.) peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini au paragraphe précédent, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives*,

et/ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UT-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 45% minimum de la surface totale de l'unité foncière dont au minimum 70% en pleine terre*.

Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UT-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UT-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UT-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UT-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1. 15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UU(+)

La zone UU(+) couvre des tissus bâtis peu ou non bâtis destinés à faire l'objet d'une densification forte (secteurs UU) à très forte (secteurs UU+).

La zone UU(+) se localise principalement le long ou à proximité de voies passantes importantes disposant d'un bon niveau de desserte en transports collectifs. Ces secteurs se caractérisent par des densités, des formes urbaines et architecturales très hétérogènes. Le règlement de la zone UU(+) autorise leur évolution vers des densités bâties plus fortes.

La zone UU(+) se décompose en 8 secteurs :

- le **secteur UU1** couvre les tissus bâtis localisés principalement le long et à proximité des axes d'entrées de ville. Ces tissus d'habitat sont, pour la plupart, entrecoupés de parcelles d'équipements publics, d'activités commerciales, tertiaires ou d'activités diverses. Le règlement du secteur UU1 autorise une densification des terrains, essentiellement au contact des voies ou emprises publiques* ;
- le **secteur UU2** englobe les espaces urbains également localisés sur des axes principaux, qui ont récemment muté ou qui sont voués à évoluer vers des formes urbaines plus denses. Le règlement admet des possibilités d'évolution notamment par une augmentation des hauteurs* maximales des constructions* dans la première bande d'implantation par rapport à la voie ;
- le **secteur UU3** correspond aux tissus bâtis relativement récents où la densification des terrains a déjà été réalisée. Les formes dominantes d'habitat sont collectives et sont entrecroisées de multiples activités de services et de commerce mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services. Le règlement du secteur UU3 autorise des hauteurs* qui sont déjà dominantes dans la zone ;
- le **secteur UU4** couvre des terrains destinés à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain sur La Rochelle ainsi qu'une partie du quartier de Rompsay. Le secteur UU4 intègre plusieurs secteurs à plan de masse (pièce n° 5.2.4 du PLUi) ;
- le **secteur UU5+** concerne des tissus urbains mixtes situés le long de voies passantes (Boulevard Sautel... Léopold Robinet, Joffre, ponctuellement sur l'avenue du Commandant Lisiack). Certains terrains couverts par le secteur UU5+ sont destinés à faire l'objet d'un changement d'affectation (le parking du

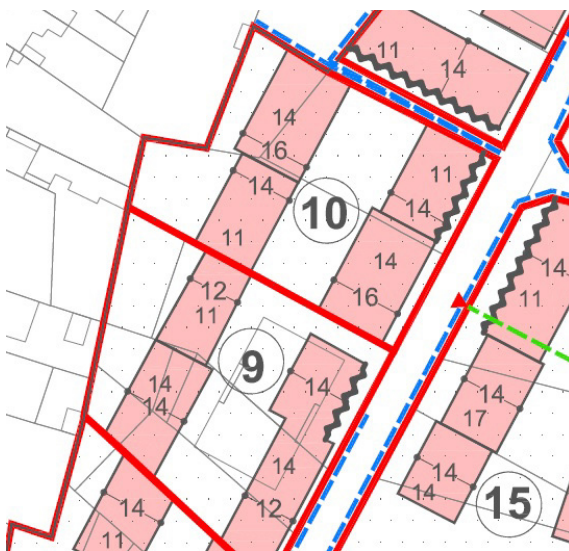
Lycée hôtelier). Le règlement y autorise des densités bâties fortes.

- les **secteurs UU6+, UU7+** correspondent à des secteurs urbains ciblés et plus ponctuels où le règlement admet des densités bâties fortes, notamment en terme de hauteur* (R+6 et R+7) ;
- le **secteur UU8+**, couvre le quartier de la gare de La Rochelle et de ses abords. Les emprises du parc des expositions situées au Sud du faisceau ferré sont également intégrées dans le secteur UU8+.

Certains terrains des secteurs UU1, UU2, UU5+, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n° 3.2 du dossier de PLUi) qui s'appliquent en complément des dispositions du présent règlement.

L'ensemble des secteurs UU6+, UU7+ et UU8+, hors emprise du parc des expositions, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n° 3.2 du PLUi) qui s'appliquent en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UU(+).



Extrait graphique du plan des secteurs à plan masse du secteur UU4

VOCATION DE LA ZONE UU(+)

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

Le règlement de cette zone permet, par les droits à bâtir qu'il définit, l'évolution voire la mutation forte du tissu existant qu'ils soient, à ce jour, bâtis ou non.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UU(+) définies ci-après.

ARTICLE UU(+)-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UU(+) sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UU(+)-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UU(+) sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UU(+) sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - › l'artisanat et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - › les restaurants,
 - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › les hôtels*,
 - › les autres hébergements touristiques* ;
 - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - › bureau*,
 - › centre de congrès et d'exposition*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis au à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les

zones du présent règlement ;

- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - » que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
 - » que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - » dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques*.
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - » les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants ;
 - » les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la **hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux. Dans les secteurs UU+, des

règles de **hauteur composée*** imposent également des variations de la hauteur* maximale autorisée des constructions* en fonction de l'emprise au sol* totale des constructions* ;

- l'**emprise au sol* maximale des constructions* (ES)**, qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les **modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents

modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;

- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

Au sein du secteur UU4, les règles d'emprise au sol*, de hauteur* des constructions*, d'implantation, sont également déterminées par les dispositions graphiques des secteurs à plan de masse (pièce n° 5.2.4 du PLUi).

ARTICLE UU(+)-3

Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité* :

- dans le 1^{er} cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE UU(+)

Les logements* aménagés au rez-de-chaussée et implantés contre la voie peuvent être légèrement surélevés d'une hauteur* minimale de 0,6 mètre par rapport au niveau du sol* afin d'assurer l'intimité des espaces intérieurs.

Afin d'assurer des transitions avec la zone UU(+), les hauteurs maximales admises des constructions nouvelles sont minorées sur une profondeur au moins égale à 10 mètres mesurée depuis la limite séparative* constituant la limite de la zone UU(+) pour les terrains :

- au contact d'une autre zone à vocation principale d'habitat,
- au contact d'un secteur à enjeu patrimonial (dont ZPPAUP), de bâtiments d'intérêt architectural protégés dans la ZPPAUP ou d'intérêt patrimonial répertoriés dans le cadre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
- au contact d'une zone agricole ou naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UU4.

Dans cette profondeur de 10 mètres, la hauteur maximale des constructions nouvelles à implanter dans la zone UU(+) est limitée à 8 mètres si le terrain voisin n'est pas bâti. Si le terrain voisin est bâti, la hauteur maximale admise dans la profondeur de 10 mètres ne doit pas dépasser de plus de 6 mètres la hauteur* des bâtiments* existants.

Au sein de la zone UU(+), à l'exception des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (OAP), la hauteur* maximale autorisée doit être régulée en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique* le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent. Ainsi, dans une bande au moins égale à 3 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie ou emprise publique*, la hauteur* maximale est inférieure ou égale à 1,5 fois la largeur de la voie ou emprise publique*. Dans le cas spécifique d'une implantation à l'angle de deux voies ou emprises publiques* de largeur différente, c'est la norme la plus favorable qui s'applique dans une bande maximale de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie ou emprise publique* la plus large.

3.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES SECTEURS UU1, UU2 ET UU3

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES			
Emprise au sol* maximale des constructions*	Non réglementée			
Hauteur* totale (H)		Secteur UU1	Secteur UU2	Secteur UU3
	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 16 mètres (R+3).	(H) inférieure ou égale à 19 mètres (R+4).	(H) inférieure ou égale à 22 mètres (R+5).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).	(H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+2).	

Dispositions particulières

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur sans toutefois excéder la hauteur* maximale admise dans la zone.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette du projet* présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

3.3 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU SECTEUR UU4

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, l'emprise au sol* des constructions* doit s'inscrire dans les polygones d'emprise constructible figurant au document graphique. Dans le cas d'une prescription d'alignement discontinu, l'emprise au sol* des constructions* est limitée à 50% de la superficie du polygone d'emprise constructible mesurée au-delà d'une bande principale de constructibilité* d'une profondeur de 12 mètres mesurée à partir de cet alignement discontinu. Les débords, surplombs, balcons, etc... peuvent également être autorisés dans les emprises dédiées aux espaces extérieurs, sur une profondeur maximale de 1,80 m, telles que figurées au document graphique 5.2.4 « secteur à plan masse ».
Hauteur* totale (H)	Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, les hauteurs* maximales des constructions* sont figurées par des sous-secteurs, à l'intérieur des polygones d'emprise constructible, sous forme d'une cote exprimée en mètres : - soit par rapport au terrain naturel avant travaux ; - soit au-dessus de la cote de plancher de niveau NGF à respecter qui correspond à l'aléa long terme du PPRL opposable pour les secteurs soumis au risque de submersion.
	(H) inférieure ou égale à 32 mètres (RdC+9 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 29 mètres (RdC+8 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 26 mètres (RdC+7 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 23 mètres (RdC+6 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 20 mètres (RdC+5 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 17 mètres (RdC+4 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 14 mètres (RdC+3 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+2 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 niveau*) (H) inférieure ou égale à 4 mètres (rez-de-chaussée).
	Pour les constructions* bordant un principe de percées visuelles tel que retranscrit dans le document graphique, la hauteur* des constructions* doit être inférieure ou égale à 3 fois la largeur de ce cheminement doux, soit $H \leq 3 \times L$.
	Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il n'est pas fixé de nombre de niveaux* à respecter pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dispositions particulières

L'emprise au sol* des constructions* ou aménagements* d'intérêt public ou collectif* nécessaires à

l'exploitation d'un service d'intérêt général n'est pas réglementée.

3.4 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES SECTEURS UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES			
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Secteur UU5+	Secteur UU6+	Secteur UU7+	Secteur UU8+
Hauteur* totale (H)	Non réglementée			
	Secteur UU5+	Secteur UU6+	Secteur UU7+	Secteur UU8+
	(H) est inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).	(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).	(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).	
	Toutefois des dépassements de hauteurs sont autorisés en fonction de la largeur sur voie du terrain, ils sont exprimés en fonction d'un pourcentage par rapport à l'emprise au sol* (ES) totale des constructions* sur une parcelle.			
	Pour les terrains d'une largeur sur voie* inférieure ou égale à 15 mètres			
	Secteur UU5+	Secteur UU6+	Secteur UU7+	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) Et (H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'ES totale des constructions*.
	(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4) sur une surface correspondant au maximum à 50% de l'ES totale des constructions*.	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 40% de l'ES totale des constructions*.	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 50% de l'ES totale des constructions*.	
			Et (H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 30% de l'ES totale des constructions*.	
	Pour les terrains d'une largeur sur voie* supérieure à 15 mètres			
	Secteur UU5+	Secteur UU6+	Secteur UU7+	
	(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4) sur une surface correspondant au maximum à 40% de l'ES totale des constructions*.	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 30% de l'ES totale des constructions*.	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'ES totale des constructions*.	

Dispositions particulières

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, la largeur de voie à prendre en compte est celle déterminée par la limite de terrain bordant la voie la plus large. S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Un **bonus de constructibilité*** est autorisé par bâtiment* dans les secteurs UU5+, UU6+ et UU7+. Il est exprimé par un pourcentage par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* et en fonction de la largeur sur voie du terrain. Ce bonus s'applique en supplément des hauteurs* admissibles octroyées dans les dispositions générales.

Ce bonus est accordé soit :

- aux constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ;
- aux constructions* faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- aux constructions* réputées à énergie positive ;
- aux bâtiments* comportant au moins 80 % de logements* disposant d'un espace extérieur à jouissance privative* représentant au moins 15 % de la surface de plancher dudit logement* avec un minimum de 3 m² ainsi qu'un espace extérieur mutualisé accessible à tout logement* (cour partagée, espace de détente en toiture...) ;
- aux bâtiments* dont l'épaisseur des étages courants* est inférieure ou égale à 12 mètres. Celle-ci se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale* et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade* comme les balcons* ou loggias*. Dans ce dernier cas, l'obligation de séquençage vertical* n'est pas requise et une faille* de minimum 3 m est à mettre en place tous les 25 m.

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES « BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ »			
Bonus de constructibilité	Pour les terrains d'une largeur sur voie* inférieure ou égale à 15 mètres			
	Secteur UU5+	Secteur UU6+	Secteur UU7+	Secteur UU8+
	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 100% de l'ES du bâtiment*.	(H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 80% de l'ES du bâtiment*.	(H) est inférieure ou égale à 29 mètres (R+7) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'ES du bâtiment*.	Non concerné.
	Pour les terrains d'une largeur sur voie* supérieure à 15 mètres			
	Secteur UU5+	Secteur UU6+	Secteur UU7+	Secteur UU8+
	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'ES du bâtiment*.	(H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 50% de l'ES du bâtiment*.	(H) est inférieure ou égale à 29 mètres (R+7) sur une surface correspondant au maximum à 40% de l'ES du bâtiment*.	Non concerné.

Pour le secteur UU8+ des dépassements de hauteurs* maximales sont autorisés de façon circonscrite et suivant les localisations des typologies bâties les plus

hautes indiquées dans l'Orientation d'Aménagement Programmée « Espace Gare ».

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES « BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ »
Secteur UU8+	Secteur UU8+
Hauteur* totale (H) des bâtiments* inscrits dans les localisations des typologies bâties les plus hautes indiquées dans l'OAP LR.07 « espace gare » et traités comme des émergences ponctuelles.	(H) est inférieure ou égale à 38 mètres (R+10) sur une surface correspondant au maximum à 100% de l'ES du bâtiment*.

ARTICLE UU(+)-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre des secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'implantation et d'insertion par rapport aux voies existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **modèles d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, contexte liés aux risques, configurations et projets admis dans la zone.

Les modèles d'implantation et d'insertion se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B.

Chaque bâtiment* n'étant pas exclu du champ d'application des modèles doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment* ou les bâtiments accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 12 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 12 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie B ».

S'il existe plusieurs bâtiments* sur un projet ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments* qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

Dans la zone UU(+), les modèles d'implantation et d'insertion sont définis en fonction de la taille des bâtiments* en deux types de catégories A ou B :

1) Les modèles de catégorie A pour un ou plusieurs bâtiments* accolés ou non, dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m²

et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 12 mètres (R+2) :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet doit respecter les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis, ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques* ;
- d'aménagement* des espaces dédiés au stationnement visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.2 du présent article.

Dans le cadre d'un projet de maisons individuelles groupées, l'application d'un modèle pourra se faire à l'échelle de l'unité foncière ou lot par lot en fonction de la configuration du projet ou pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique.

2) Les modèles de catégorie B pour les bâtiments* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 12 mètres (R+2) :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;

- émergence ;
- second rang.

Chaque projet doit respecter les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- d'implantation des constructions* entre elles ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de variations des façades* ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques* ;
- de traitement et occupation des rez-de-chaussée ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis sur le socle*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.3 du présent article.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière, le porteur de projet doit justifier l'application des modèles choisis.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* « bureau* » et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* ».

Les constructions annexes* à un équipement ou à un bâtiment* d'habitation* type parking silo, bâtiment* technique, pergola, préau, ne sont donc pas soumises au champ d'application des modèles.

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif*, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- › lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
- › lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition d'être traité de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des annexes* et extensions* des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis.

Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les extensions* et annexes* de constructions* peuvent ainsi être implantées :

- soit en respectant les dispositions édictées de l'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, notamment lorsqu'elles sont implantées à l'arrière de la construction existante* ou lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la voie.

4.1.2 Modèles de catégorie A admis, admis sous conditions et interdits dans la zone UU(+) pour le bâtiment* ou les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 12 mètres (R+2)

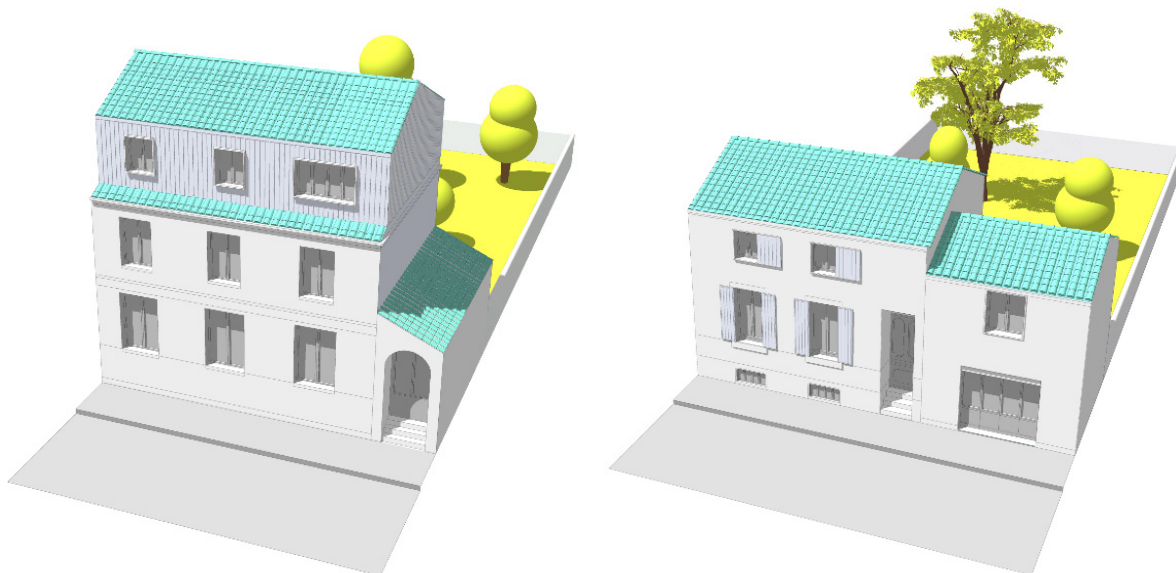
4.1.2.1 Tableau des modèles admis, admis sous conditions et interdits

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans les secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+ en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE A	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.2.2 Les modèles d'implantation et d'insertion catégorie A par rapport aux voies ou emprises publiques*

FACADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - > être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
 - > comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

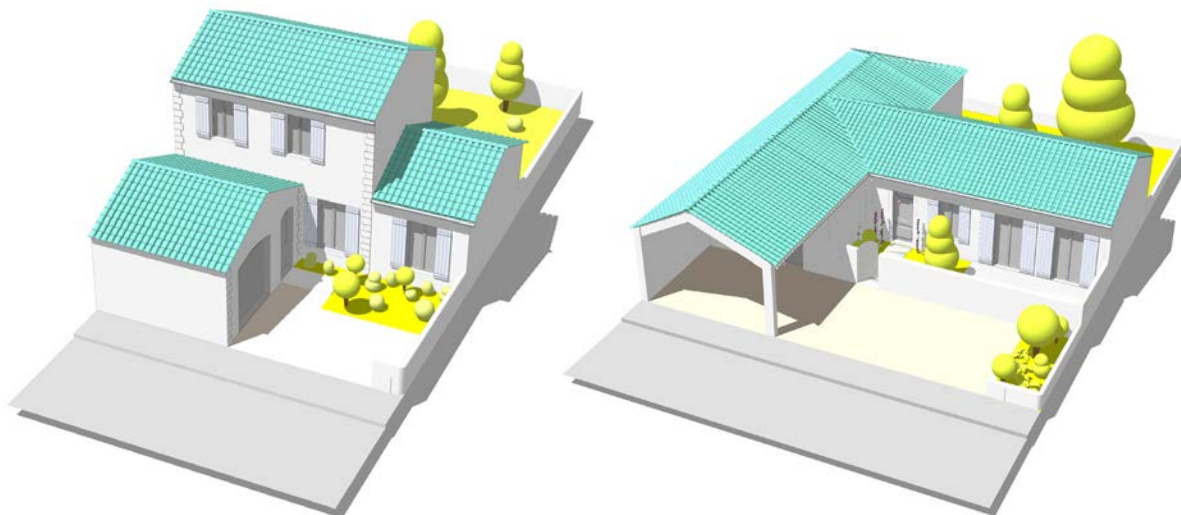
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantés sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,40 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Cette clôture ne doit pas être doublée de haies vives ou d'un feston*,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques*.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie ;

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques*.

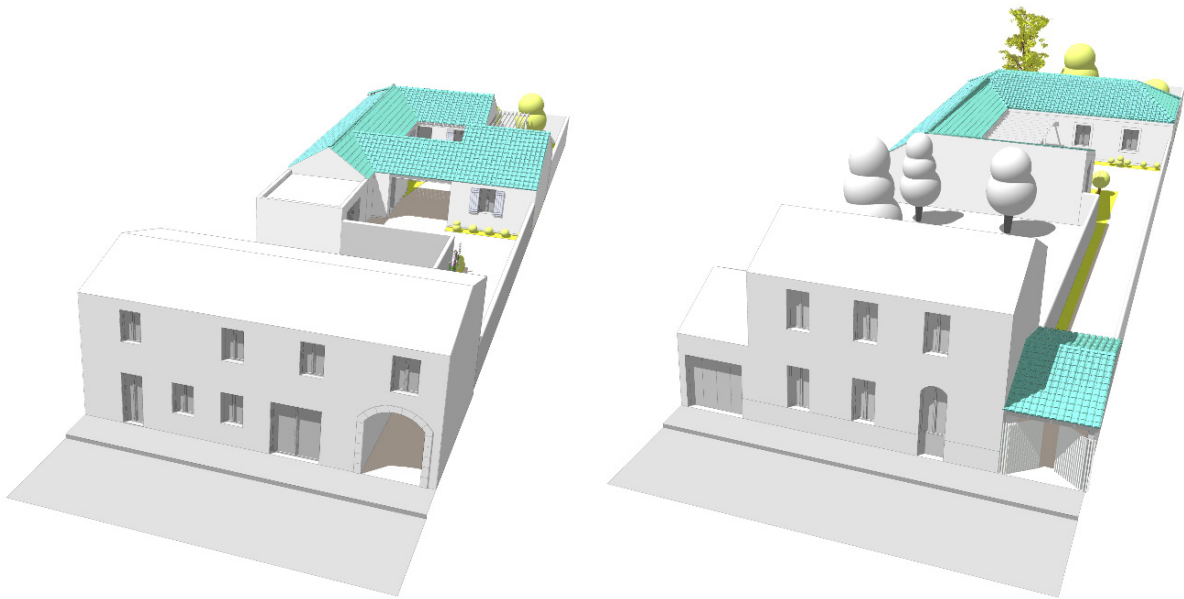
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'accès* à la parcelle doit se faire soit :

- par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - › le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - › la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
- par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile ;
- par un porche traversant la construction* implantée en premier rang.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.3 Modèles de catégorie B admis, admis sous conditions et interdits dans la zone UU(+) pour le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 12 mètres (R+2)

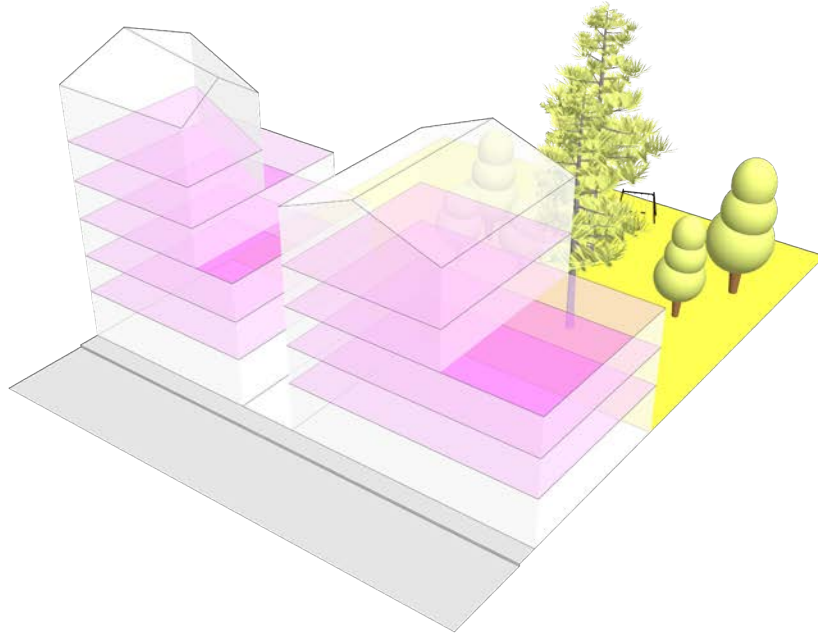
4.1.3.1 Tableau des modèles admis, admis sous conditions et interdits

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans les secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+ en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE B	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
FAÇADE EN RETRAIT	Admis	Admis
FAÇADE SUR PLACE	Admis	Admis
PLOT	UU1 : non admis	Admis
ÉMERGENCE	UU1 et UU2 : non admis	Admis
	UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+ : Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : le modèle « émergence » n'est admis que dans les secteurs non couverts par le PPRL	
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.3.2 Les modèles d'implantation et d'insertion catégorie B par rapport aux voies ou emprises publiques*

FACADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les coursives* sont autorisées seulement si elles sont créées dans le linéaire de façade* qui comporte la faille*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- A partir du R+4 inclus, la construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures* (baies vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à chaque niveau, combles exceptés.

VARIATION DES FAÇADES SECTEURS UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, ET UU7+

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* doit présenter un traitement architectural varié ;
- au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* un séquençage vertical* doit être mis en place. Il se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 17 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :
 - > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,
 - > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus ;
- en plus des dispositions ci-dessus, au-delà de 35 mètres de longueur du linéaire de façade* sur la limite d'emprise de voie* le projet doit mettre en place une faille* de minimum 3 mètres de largeur.

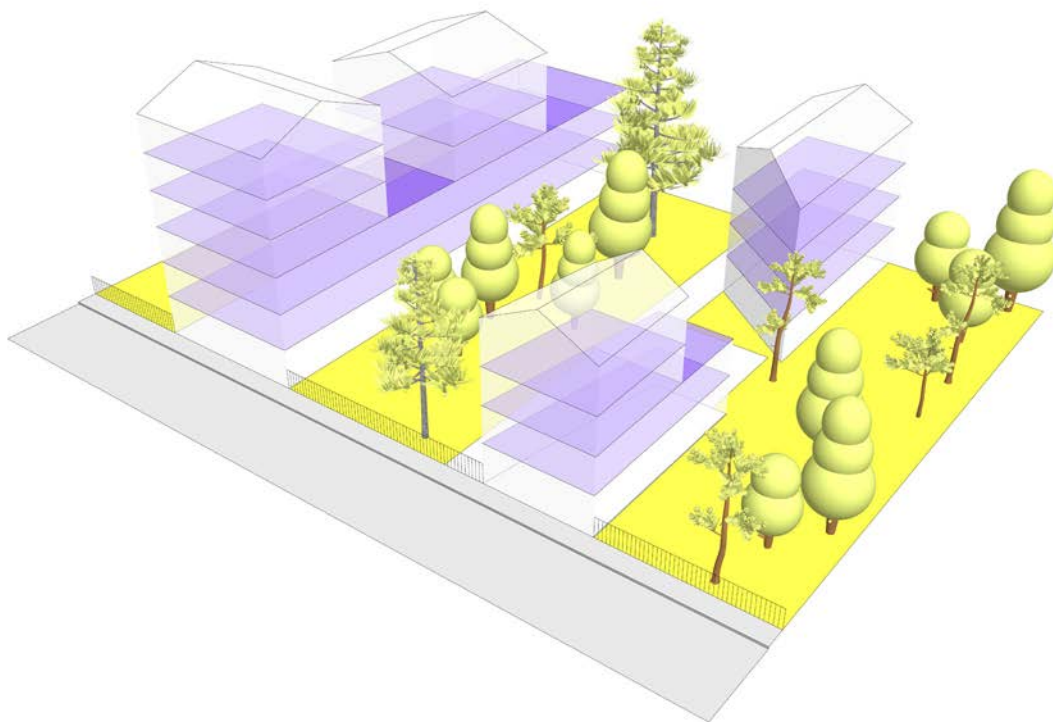
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'espace libre* au contact de la voie ou d'une grille ouvragée* toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* et ou végétalisés. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre ;
- dans les secteurs UU1 et UU2, la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 mètre ;
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la hauteur* totale ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- toutefois, si la clôture poursuit le traitement architectural et les matériaux utilisés au rez-de-chaussée de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, la hauteur* de la clôture peut être supérieure à la hauteur* autorisée sans pouvoir dépasser 2 mètres ;
- ces hauteurs* peuvent aussi être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- les rez-de-chaussée au contact de la voie doivent être actifs*. Les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* sur voie ;
- les rez-de-chaussée au contact de la limite d'emprise de la voie* ne doivent pas présenter un linéaire de façade* sur voie de plus de 50% affecté aux espaces voués au stationnement des véhicules motorisés. Dans les secteurs couverts par le PPRL, le linéaire pourra exceptionnellement être augmenté sans dépasser 70%. Cette occupation doit recevoir un traitement soigné, par la mise en place notamment de dispositifs à claire-voie* ou finement ajourés ;
- les portails d'accès* aux rampes de parking intégrés au bâtiment* doivent être mis en place au nu de la façade* sur voie en respectant le traitement architectural du rez-de-chaussée.
- Dans les secteurs UU1, UU2 et UU3, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, cette hauteur* minimale est portée à 3,5 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les secteurs UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, cette hauteur* minimale est portée à 4 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade secondaire* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+, cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du pignon ;
- la largeur de la façade secondaire* de la construction* ne doit pas excéder la hauteur* totale du bâtiment* avec un maximum de 13 mètres de large afin de garantir une forme élancée au bâtiment* ;
- les coursives* et les loggias* sont interdites sur la façade secondaire* implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de $H/2$ par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la construction* doit comporter un traitement architectural distinct entre le rez-de-chaussée et les étages courants* ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages ;
- les portails d'accès* aux rampes de parking intégrés dans la façade* donnant sur voie doivent être mis en place au nu de la façade* sur voie en respectant le traitement architectural du rez-de-chaussée.

VARIATION DES FAÇADES

- La façade principale* de la construction*, implantée perpendiculairement à la limite d'emprise de la voie*, doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 17 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus ;
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* ou en saillie et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*. Les dispositifs de type balcon seront mis en oeuvre sans surplomb sur le domaine public et hors voies bruyantes.

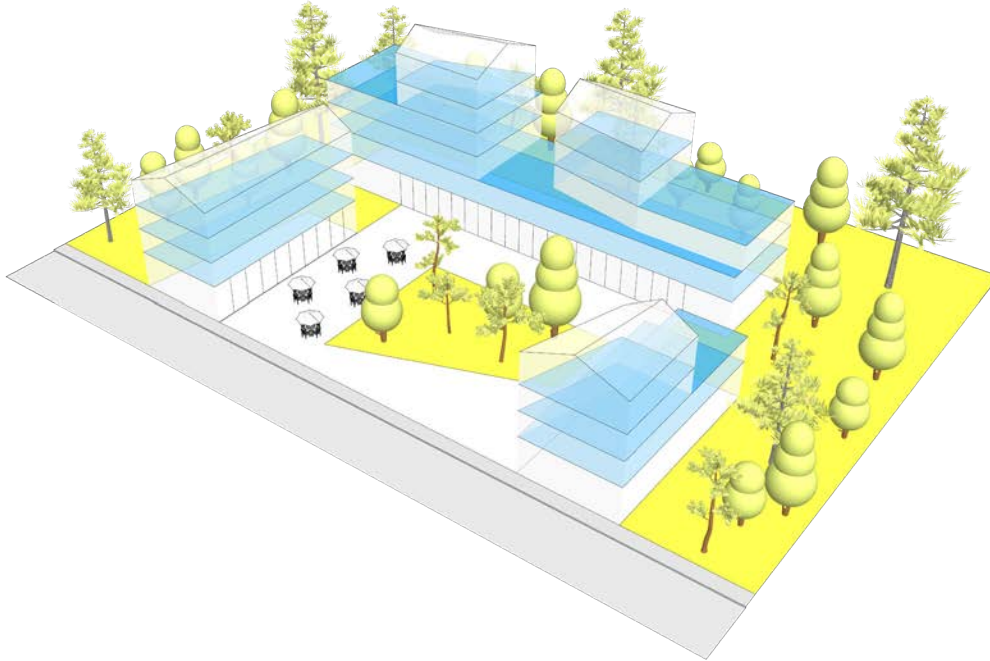
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'espace libre* au contact de la voie ou d'une grille ouvragée* toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* et/ou végétalisés. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- dans les secteurs UU1 et UU2, la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 mètre ;
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la hauteur* totale ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Les espaces non bâti* d'une largeur au moins égale à 8 mètres au contact de la voie doivent être traités sous la forme d'un espace vert planté comportant des arbres de petit ou moyen développement* sur l'épaisseur totale de l'espace libre* ;
- dans les secteurs UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+, la plantation d'au moins un arbre de grand développement* est exigée par tranche entière de 500 m² ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

FACADE SUR PLACE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les constructions* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une place au contact de la voie ;
- les dimensions minimales de la place au contact de la voie sont définies en fonction de la hauteur* de la construction* sur place la plus élevée. La largeur de la place qui correspond au linéaire de la place au contact de la voie et la profondeur de la place doivent à minima respecter les dispositions suivantes :
 - › profondeur minimale = $H_{max} \times 1,5$
 - › largeur minimale = $H_{max} \times 2$;
- des façades principales* et secondaires* peuvent être implantées au contact de la place ;
- les loggias* sont autorisées sur la façade principale* à tous les étages à l'exception du rez-de-chaussée ;
- les coursives sont interdites sur les façades* au contact de la place.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades principales* et secondaires doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants*, et la partie sommitale* de la construction* ;
- les façades* donnant sur la place doivent comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATIONS DES FAÇADES

- Les façades principales* des constructions* doivent présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 17 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus ;
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* ou en saillie et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*. Les dispositifs de type balcon seront mis en oeuvre sans surplomb sur le domaine public et hors voies bruyantes.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Au contact de la place, les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale entre les bâtiments* et la place ou de murets discontinus et ponctuels d'une hauteur* maximale de 0,6 mètre pouvant servir de mobiliers urbains (par exemple d'assises), non surmonté d'un dispositif de clôture minéral ou végétal.

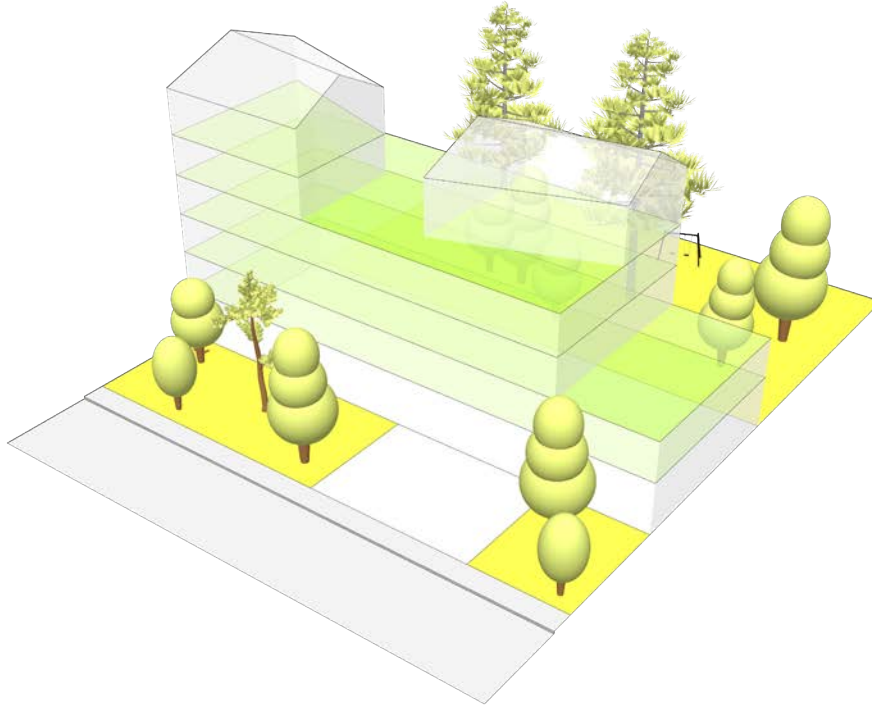
TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSEE

- Dans les secteurs UU1, UU2 et UU3, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3,5 mètres ;
- dans les secteurs UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 4 mètres ;
- les rez-de-chaussée au contact de la place doivent être actifs*. Les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* sur place ;
- les rez-de-chaussée des constructions* orientées sur la place ne doivent pas accueillir de logements* et d'espaces affectés au stationnement des véhicules. Dans les secteurs couverts par le PPRL, le linéaire sur place pourra exceptionnellement accueillir des espaces de stationnement sans dépasser 50% ;
- les projets nécessitant la création d'une rampe pour le stationnement des véhicules en sous-sol doivent recevoir un traitement soigné. L'ordonnancement des rampes de stationnement doit être réfléchi afin de ne pas porter atteinte à la qualité des façades* implantées sur la place.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La surface perméable de la place doit représenter au moins 30% de sa superficie totale ;
- dans cette surface, la plantation d'au moins un arbre de grand développement* en pleine terre* par tranche entière de 300 m² d'espace non bâti* est exigée. Toutefois, si la superficie de la place est inférieure à 300 m², la plantation d'au moins un arbre de petit et de moyen développement* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation ;
- les espaces verts engazonnés peu qualitatifs ne sont pas autorisés sur la place.

FACADE EN RETRAIT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Dans les secteur UU1 et UU2, la façade* de la construction* doit être implantée avec un recul compris entre 3 et 6 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie ;
- dans le secteur UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+, la façade* de la construction* doit être implantée avec un recul compris entre 5 à 10 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie et comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATIONS DES FAÇADES

- La façade* de la construction* implantée en retrait de la limite d'emprise de la voie* et orientée vers la voie doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 17 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus ;
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* ou en saillie et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*. Les dispositifs de type balcon seront mis en oeuvre sans surplomb sur le domaine public et hors voies bruyantes.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'espace libre* au contact de la voie ou d'une grille ouvragée* de toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'essences végétales. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

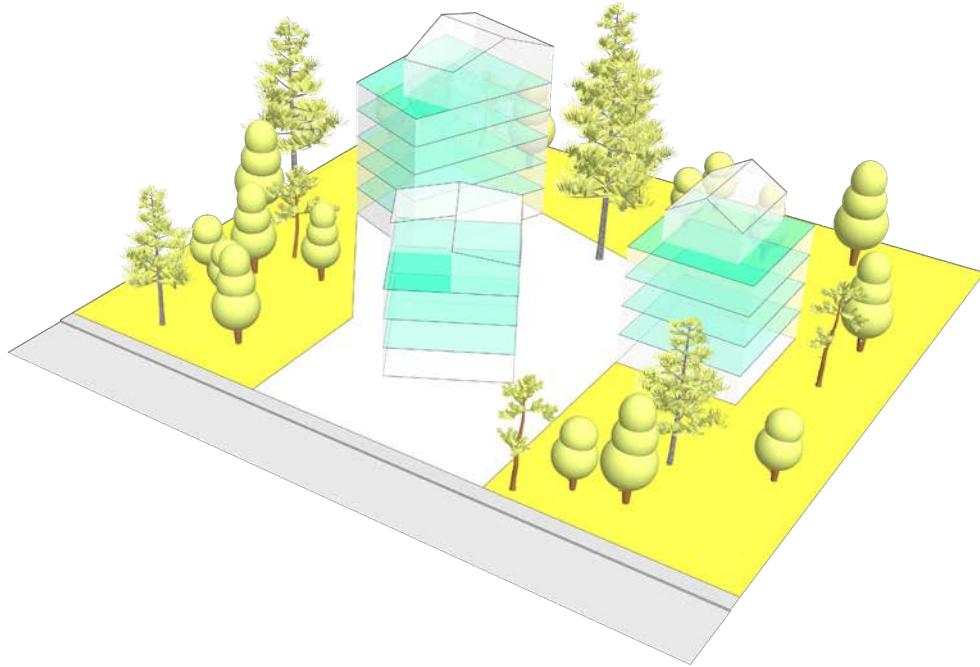
TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- Dans les secteurs UU1, UU2 et UU3, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, cette hauteur* minimale est portée à 3,5 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les secteurs UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, cette hauteur* minimale est portée à 4 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;
- les rez-de-chaussée implantés en retrait de la limite d'emprise de la voie* et orientés vers la voie doivent être actifs*. Les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* ;
- les rez-de-chaussée au contact de la limite d'emprise de la voie* ne doivent pas présenter un linéaire de façade* sur voie de plus de 50% affecté aux espaces voués au stationnement des véhicules motorisés. Dans les secteurs couverts par le PPRL, le linéaire pourra exceptionnellement être augmenté sans dépasser 70% ;
- cette occupation doit recevoir un traitement soigné, par la mise en place notamment de dispositifs à claire-voie* ou finement ajourés ;
- les jardins privatifs dédiés aux logements* aménagés au rez-de-chaussée de la construction* doivent se situer en cœur d'îlot vers l'intérieur de la parcelle.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté en pleine terre* sur au moins 60% de son emprise comprenant au moins un arbre de petit ou de moyen développement* à usage collectif (privé ou accessible au public) ou d'agrément ;
- toutefois, cette valeur peut être portée à 30% uniquement si une aire de stationnement est nécessaire en présence de commerces, services publics ou d'intérêts collectifs au rez-de-chaussée de la construction*.

PLOT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades* de la construction* doit être implantée avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie* ;
- les loggias* sont interdites au rez-de-chaussée de la construction*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ENTRE ELLES

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la distance entre les constructions* doit être appréciée finement de façon à créer des logements* lumineux quelle que soit leur orientation ;
- une attention particulière doit être apportée à la conception des bâtiments* de façon à limiter les ombres portées et les vues directes entre les constructions* présentes sur l'assiette foncière du projet et/ou les unités foncières voisines.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades* de la construction* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- des ouvertures doivent être réalisées sur l'ensemble des façades* et à tous les étages. Ces ouvertures doivent être réparties sur toutes les façades* de la construction* ;
- la largeur des façades* de la construction* doit être inférieure à la hauteur* totale du bâtiment* afin de garantir une forme élancée au bâtiment ;
- pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 20 mètres (R+4), le dernier niveau* de la construction* doit être bâti sur au maximum 60% de l'emprise au sol* totale de la construction*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'îlot depuis la voie ou d'une grille ouvragée* de toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'essences végétales. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- dans les secteurs UU2, la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 mètre ;
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la hauteur* totale ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- les hauteurs* des clôtures peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- Dans les secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres ;
- les locaux techniques ou de stockage doivent occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée des façades* ;
- les rez-de-chaussée ne doivent pas accueillir plus de 50% d'espaces affectés au stationnement des véhicules motorisés sur l'emprise au sol* totale du projet. Cette occupation doit recevoir un traitement soigné, par la mise en place notamment de dispositifs à claire-voie* ou finement ajourés.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Les espaces non bâtis* doivent être traités en espace vert planté sur au moins 60% de leur emprise ;
- ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de petit et moyen développement* en pleine terre* par tranche entière de 300 m² d'espace non bâti*. Pour les espaces non bâtis* d'une superficie supérieure à 300 m², un arbre de grand développement* en pleine terre* est exigé ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES
ZONE UU(+)

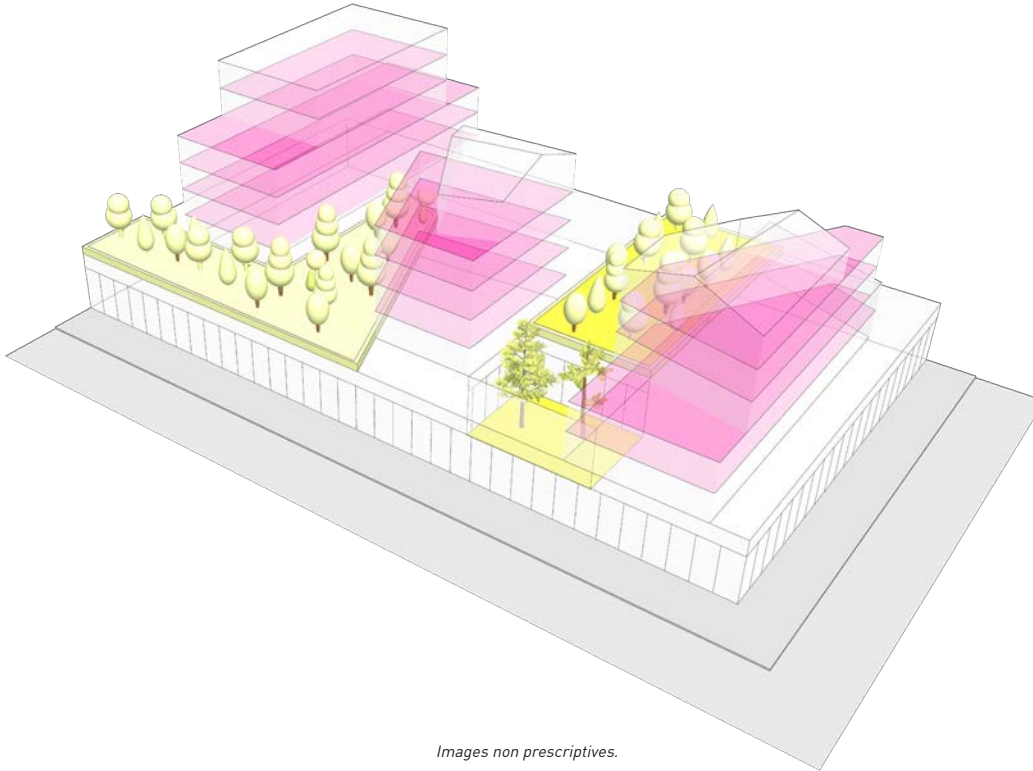
ZONES À URBANISER

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

EMERGENCE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* du socle* (le rez-de-chaussée) doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les coursives* sont interdites sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinct entre le socle* et les émergences ;
- les émergences* doivent comporter des ouvertures sur toutes les façades* et à tous les étages. Ces ouvertures doivent être réparties sur toutes les façades* de la construction* ;
- la hauteur* des émergences doit être au moins égale à deux fois la hauteur* du socle* ;

- par tranche entière de 30 mètres linéaires de façade* sur la limite d'emprise de la voie*, les émergences doivent comporter une faille* ;
- la faille* doit être réalisée à partir du premier niveau* de la construction* et doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de l'émergence du bâtiment* le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- l'emprise des émergences sur le socle* ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du socle*.

Les ouvrages ou dispositifs destinés à créer des ouvertures sur le socle* (puits de jour) pour apporter de la lumière naturelle au rez-de-chaussée ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise des émergences sur le socle* ;

- les parties non bâties du socle* ne doivent pas être dédiées à plus de 40% pour les surfaces privatives des logements*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'une grille ouvragée* toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Toutefois, si la clôture poursuit le traitement architectural et les matériaux utilisés au rez-de-chaussée de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, la hauteur* de la clôture peut être supérieure à la hauteur* autorisée sans pouvoir dépasser 2 mètres ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- Dans les secteurs UU3, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 4 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les secteurs UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 4,5 mètres ;
- les rez-de-chaussée au contact de la voie doivent être actifs* sur au moins 60% du linéaire de la façade* implantée sur voie et occupés de préférence par des commerces, activités de services, d'équipement d'intérêt collectif ou services publics ;

- les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* sur voie ;
- les rez-de-chaussée au contact de la limite d'emprise de la voie* ne doivent pas présenter un linéaire de façade* sur voie de plus de 30% affecté aux espaces voués au stationnement des véhicules motorisés. Cette occupation ne doit pas être visible ni perceptible depuis la voie ;
- les rez-de-chaussée de la construction* ne doivent pas comporter de logement*.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS* SUR LE SOCLE*

- Le coefficient de biotope* doit être réalisé en majorité ou en totalité sur la partie non bâtie du socle*. Le traitement doit être soigné et facilement accessible pour faciliter l'entretien de cette surface favorable à la nature.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES
ZONE UU(+)

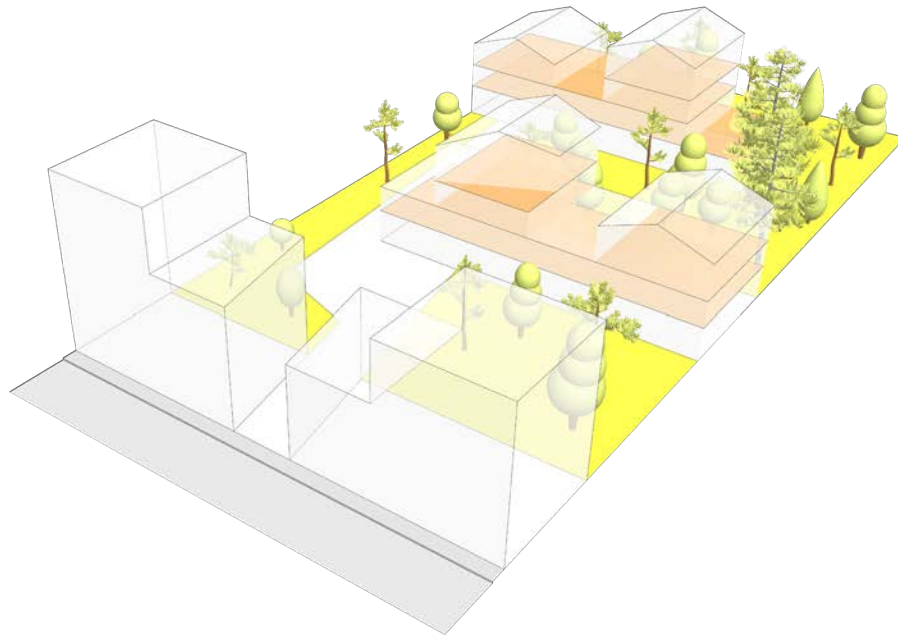
ZONES À URBANISER

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- lorsque les implantations des constructions* présentes sur les parcelles voisines le permettent, la construction* doit être implantée, de préférence, dans le prolongement des façades* bâties existantes ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

VARIATIONS DES FAÇADES

La façade principale* de la construction* doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 17 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* ou en saillie et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*. Les dispositifs de type balcon seront mis en œuvre sans surplomb sur le domaine public et hors voies bruyantes.

À compter du R+3 inclus, le dernier niveau de la construction* doit être traité en attique* et son linéaire de façade* ne doit pas excéder 40% de la longueur totale de la façade* de la construction.

TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- La norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La voie ou l'accès* créé(e) doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de la voie ou de l'accès*, excepté dans le cas de constructions* desservies par un porche.

4.1.4 Principes et modalités de mise en œuvre du secteur UU4

Dispositions générales

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, tout nouveau bâtiment* édifié s'inscrit librement à l'intérieur des polygones d'emprise constructible définis au plan des secteurs à plan masse (pièce n° 5.2.4 du PLUi).

Les emprises des stationnement enterrés ne sont pas concernées par la présente disposition et peuvent s'implanter en dehors de ces mêmes polygones d'emprise constructible.

Toute construction* en surplomb de l'espace public n'est pas autorisée.

Dispositions particulières

Dans le cas d'une prescription d'alignement continu, les rez-de-chaussée des bâtiments* devront respecter l'alignement continu sur l'ensemble du linéaire concerné. Les étages supérieurs situés au-dessus du niveau* de rez-de-chaussée peuvent s'implanter en retrait de cet alignement.

Dans le cas d'une prescription d'alignement discontinu, les bâtiments* devront, pour 50% minimum et 70% maximum du linéaire de la façade* concernée, s'implanter avec un recul minimum de 2 m, mesurés à partir de l'alignement.

Dans le cas où un principe de percée visuelle est retranscrit dans le document graphique, une rupture sur toute hauteur* de construction* faisant obstacle à la percée visuelle en cœur d'îlot est imposée sur une largeur minimum de 4 mètres. Le positionnement de cette percée visuelle s'apprécie dans une emprise maximale de 5 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la percée visuelle.

Cette rupture ne concerne pas les parties de construction* enterrées ainsi que les constructions* de type passerelle ou similaire qui ne doivent pas être closes. Ces constructions* de type passerelle ou similaire doivent également s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au plan de la façade* sur voies ou emprises publiques*.

L'implantation des constructions* ou aménagements* d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général n'est pas réglementée.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

NB : R = recul

H = hauteur*

4.2.2 Dispositions réglementaire applicables dans toute la zone UU(+)

S'il existe sur le fond voisin des bâtiments* repérés au titre du PLUi (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou au titre du site patrimonial remarquable (ZPPAUP) comme d'intérêt architectural implantés sur limite séparative*, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative* ne doivent pas dépasser la hauteur* du bâtiment* existant de plus de 3,5 mètres sur une profondeur au moins égale à 10 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UU1 et UU2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	UU1 RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	UU2 RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m) et Bande B (Au-delà de 20 m)	R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B.	
	Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 15 mètres entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.	Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.
Bande B* (Au-delà de 20 m)	Le linéaire de constructions* d'une hauteur* de 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 25 mètres consécutif.	Le linéaire de constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 25 mètres consécutif.
	S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur. Lorsque le bâtiment* existant contre lequel elles s'adosent en limite séparative* est en bon état et d'une hauteur* égale à 8 mètres (R+1), les nouvelles constructions* peuvent dépasser de 3 mètres maximum la hauteur* des constructions existantes*.	S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* d'une hauteur* inférieure ou égale à 12 mètres (R+2) doivent s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur. Lorsque le bâtiment* existant contre lequel elles s'adosent en limite séparative* est en bon état et d'une hauteur* égale à 12 mètres (R+2), les nouvelles constructions* peuvent dépasser de 3 mètres maximum la hauteur* des constructions existantes*.

Dispositions particulières

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale aux limites séparatives* à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UU3

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B.
Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales*.
Le linéaire de constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UU4

À l'intérieur des polygones d'emprise constructible, les constructions* peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives*. Dans le cas d'une implantation en recul, le recul de la construction* par rapport aux limites séparatives laissées libres* devra être au moins égal à 3 m. Lorsque cette construction* comporte une

façade* avec des baies autres que des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites.

Ce retrait est mesuré horizontalement jusqu'aux limites séparatives*.

4.2.6 Dispositions réglementaires des secteurs UU5+, UU6+, UU7+, UU8+

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B.
Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales*.
Le linéaire des constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Traitement et aménagement* des toitures et des toitures terrasses

Pour les bâtiments* relevant des dispositions des modèles de catégorie B, lorsque les toitures ou toitures terrasses n'atteignent pas le nombre d'étages maximal autorisé dans la zone, elles doivent être aménagées en terrasses privatives ou partagées si elles sont accessibles ou être végétalisées autant que possible si elles ne le sont pas.

Les éléments techniques tels que les cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale et à l'amélioration des performances thermiques doivent recevoir un traitement soigné et être de préférence regrouvés.

Les dispositifs qui assurent une protection collective doivent être intégrés à la conception architecturale du bâtiment*. Toutefois, ces dispositifs peuvent être visibles si :

- la mise en conformité des bâtiments* existants nécessite leur création ;
- le concepteur justifie que ces éléments contribuent au parti architectural du bâtiment*.

4.3.2 Balcons* et loggias*

Sur les façades* implantées au contact de la voie ou d'une emprise publique*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une profondeur de 0,80 mètre

mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction*.

Pour garantir l'intimité des logements*, un traitement soigné de l'espace privatif extérieur doit être assuré. Ainsi la conception, le choix de la matérialité et/ou du calepinage des garde-corps doivent préserver l'intimité du balcon* ou de la loggia*. Des dispositifs amovibles tels que des rideaux ou volets extérieurs, persiennes, panneaux peuvent être intégrés dès la conception du bâtiment* pour garantir l'intimité et la protection solaire de ces espaces extérieurs.

4.3.3 Matériaux et couleurs

Une attention particulière doit être portée pour le choix des matériaux et des couleurs afin d'assurer une insertion harmonieuse du projet dans son environnement. La performance énergétique des logements* peut aussi être facilitée notamment en privilégiant les couleurs claires sur les façades* de manière à réfléchir la chaleur plutôt que de l'absorber et d'augmenter les effets d'îlot de chaleur.

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est autorisée.

Les dispositifs techniques et les éléments de composition de la façade* doivent recevoir un traitement soigné.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade*, c'est-à-dire au nu intérieur des façades*.

4.3.4 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être plus différentes et plus hautes que celles prévues par les modèles de construction* en limite de voies ou emprises publiques*. Elles pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.3.5 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux dispositions aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UU(+)-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. MODALITÉ DE CALCUL

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les règles des espaces non bâtis sont déterminées dans toutes les zones par l'application d'un coefficient de biotope*, à l'exception du secteur UU4 qui définit un coefficient de pleine terre* en raison des prescriptions spécifiques définies dans le plan des secteurs à plan masse.

5.2. LE COEFFICIENT DE BIOTOPE* POUR LES SECTEURS UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 1 001 M²
Secteur UU1 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UU2 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UU3 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 30% minimum de pleine terre*	40% dont 40% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 750 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 750 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 1 001 M²
Secteur UU5+ / UU6+ / UU7+ / UU8+ Coefficient de biotope*	10%	45% dont 80% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

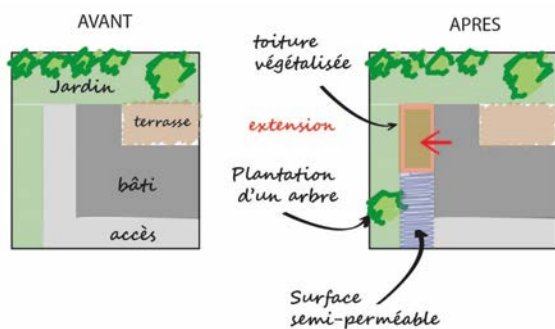
Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* (type 1) n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol (type 2 à 9) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*.

Dans tous les cas, le projet ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales, et doit augmenter le coefficient de biotope* initial.

Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics*, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.3. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE* POUR LE SECTEUR UU4

Un pourcentage minimum de la surface totale des espaces libres*, situés en dehors des polygones d'emprise constructible, de chaque unité foncière doit être aménagé sous forme d'espace de pleine terre*.

La règle quantitative est déclinée pour chaque secteur à

plan masse (PM-N°) comme suit, que le projet concerne une partie ou la totalité du secteur à plan masse :

PM-1 : 10%, PM-4 : 40%, PM-6 : 35%, PM-7 : 25%, PM-8 : 25%, PM-9 : 65%, PM-10 : 40%, PM-11 : 55%, PM-12 : 90%, PM-13 : 70%, PM-14 : 55%, PM-15 : 40%, PM-16 : 30%, PM-17 : 45%, PM-18 : 100%, PM-19 : 30%, PM-20 : 60%, PM-21 : 50%, PM-22 : 45%, PM-23 : 50%, PM-24 : 50%, PM-25 : 60%, PM-26 : 50%, PM-27 : 50%.

L'espace de pleine terre* doit se constituer d'un seul tenant afin de garantir sa continuité géométrique au sein des espaces libres* de chaque secteur à plan masse.

5.4. ASPECT QUALITATIF

Les logements* aménagés au rez-de-chaussée des bâtiments* implantés en retrait et non orientés vers la voie doivent disposer de jardinets ou de jardins privatifs.

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Traitement des aires de stationnement :

Les surfaces dédiées au stationnement aérien des véhicules motorisés, à l'exception de celles réalisées sur dalle ou couvertes, doivent recevoir un traitement paysager et des aménagements* hydrauliques de manière à favoriser la perméabilité, l'évaporation ou l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture

au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UU(+)-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UU(+)-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UU(+)-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UU(+)-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UV

La zone UV correspond :

- aux centres-villes, bourgs, villages et hameaux de l'agglomération. Ils correspondent aux noyaux historiques d'urbanisation autour desquels les habitations se sont agglomérées le long des voies existantes. Le bâti, le parcellaire, les implantations et les formes architecturales sont denses et hétérogènes. Les rues sont le plus souvent étroites et sinueuses ;
- aux tissus urbains plus récents, de formes diffuses ou aménagées mais dont la morphologie est vouée à évoluer vers une typologie d'habitat plus dense.

La zone UV se décompose en quatre secteurs :

- **le secteur UV1 « Venelles et patios »** oriente les possibilités d'édification de nouvelles constructions* au sein des dernières disponibilités foncières de l'îlot. À l'avant, au milieu ou à l'arrière, les implantations autorisées sont nombreuses et permettent ainsi de structurer l'îlot ;
- **le secteur UV2 « Double front bâti »** correspond aux tissus urbains où le bâti est le plus souvent implantés sur l'avant de la parcelle. L'implantation des nouvelles constructions* doit venir renforcer le front bâti sur rue, en construisant en surépaisseur des constructions existantes* et en préservant les cœurs d'îlots d'une trop forte imperméabilisation ;

- **le secteur UV3 « Cours et jardins »** couvre les tissus bâtis denses qui possèdent encore de nombreux espaces libres*. Le règlement incite les nouvelles constructions* à s'implanter dans le prolongement des constructions existantes* afin de respecter les principes de composition et d'ordonnement du bâti existant tout en préservant les espaces de respiration ;
- **le secteur UV4 « Au contact de la rue »** concerne les espaces urbains qui présentent un front bâti déjà bien constitué. Le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation pour renforcer et développer les fronts bâtis tout en préservant les espaces libres* présents à l'arrière des constructions*.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UV.

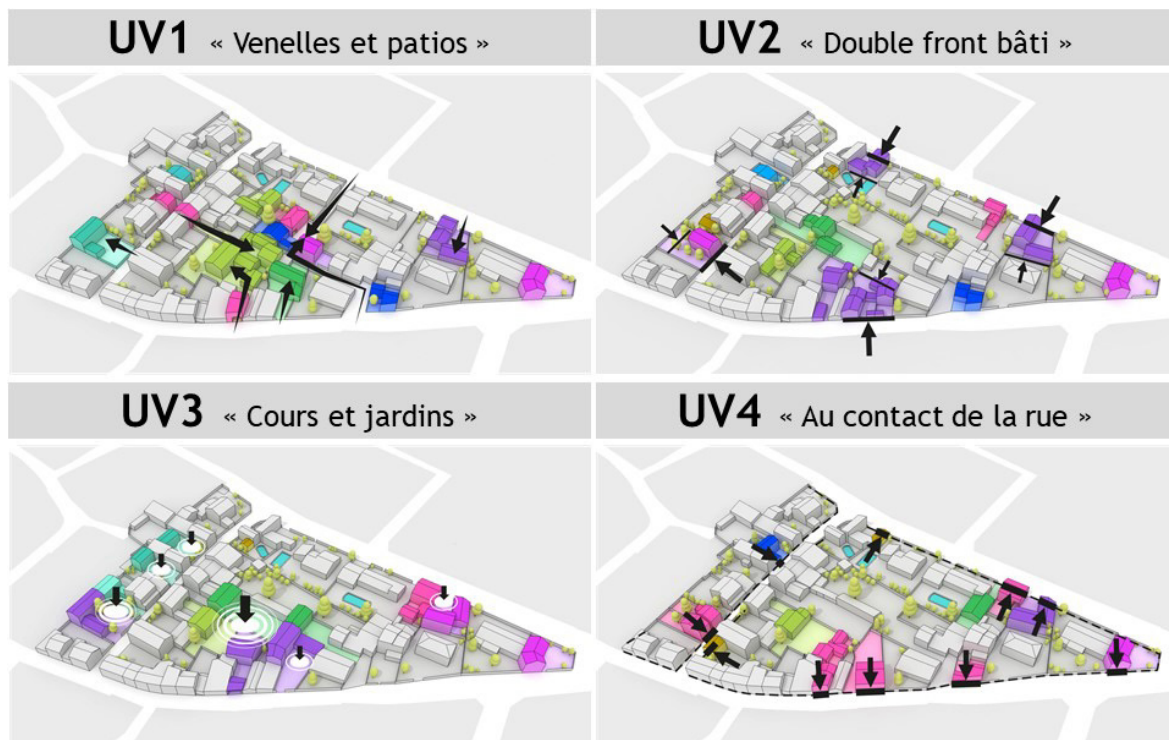


Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UV

VOCATION DE LA ZONE UV

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du tissu existant et une intensification forte.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UV définies ci-après.

ARTICLE UV-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UV sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;

- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravanning.

ARTICLE UV-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UV sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UV sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - › les restaurants*,
 - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › les hôtels*,
 - › les autres hébergements touristiques* ;
 - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics*,
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - › bureau*,
 - › centre de congrès et d'exposition*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis au à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
 - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;

- Sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :

- › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
- › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la **hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'**emprise au sol* maximale des constructions* (ES)**, qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les **modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;

- les **règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope***) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- les **normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UV-3

Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité* :

- dans le 1^{er} cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- sans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (30 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 30 m).	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (25 m).	(H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).
	Bande B* (Au-delà de 25 m).	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV3

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1)	

3.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV4

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (15 m).	(H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 15 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX SECTEURS UV1, UV2, UV3, UV4

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur, même si elle dépasse la hauteur* autorisée dans le secteur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement* et de programmation spatialisées (OAP, pièce n° 3.2.2), la voie de desserte à

créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile, ou en cas d'impossibilité de maillage liée à un élément naturel (ruisseau, falaise, plage...) ou physique (voie ferrée, canal...).

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;
- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à

30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

ARTICLE UV-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* «bureau*» et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* «cinéma*».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées

pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- > lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
- > lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition qu'elles soient traitées de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre d'un projet de maisons individuelles groupées, l'application d'un modèle pourra se faire à l'échelle de l'unité foncière ou lot par lot en fonction de la configuration du projet ou pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade* du terrain.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux extensions* des constructions existantes* et aux annexes*

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis.

Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même

ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* des constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation

participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;

- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer.
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UV1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle est admis lorsqu'au moins un arbre de moyen ou de grand développement*, un élément de petit patrimoine repéré ou non ou une protection environnementale est présent à l'avant de la parcelle ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique (pièce n° 5.2 du PLUi) ; - des composantes du site préexistant, comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UV2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Non admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Non admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.4 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV3

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UV3, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Non admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

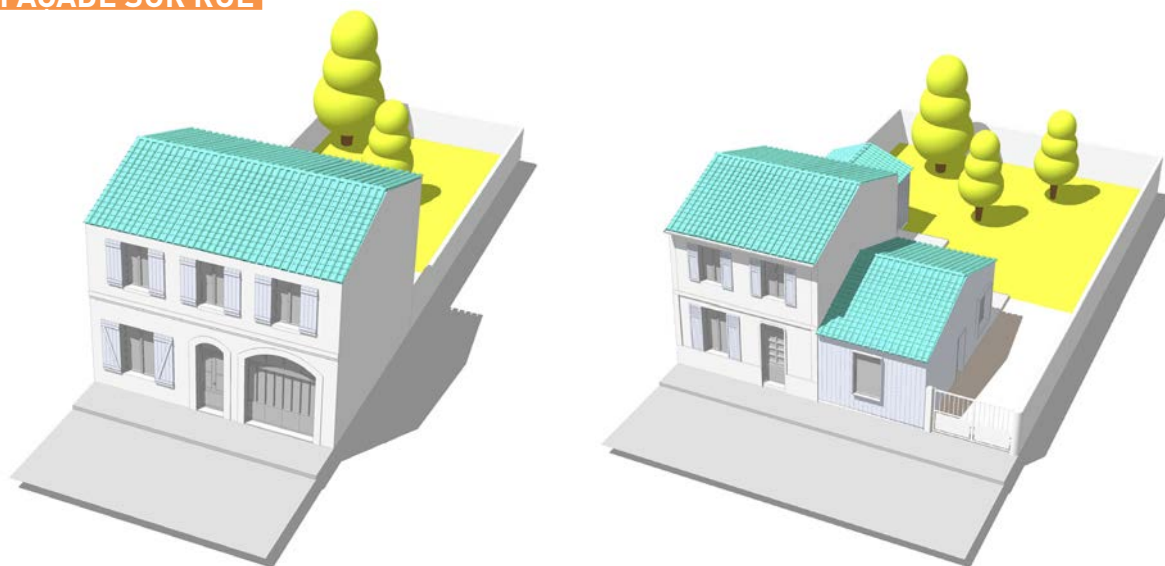
4.1.5 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV4

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UV4, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Non admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Non admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.6 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies et emprises publiques*

FACADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

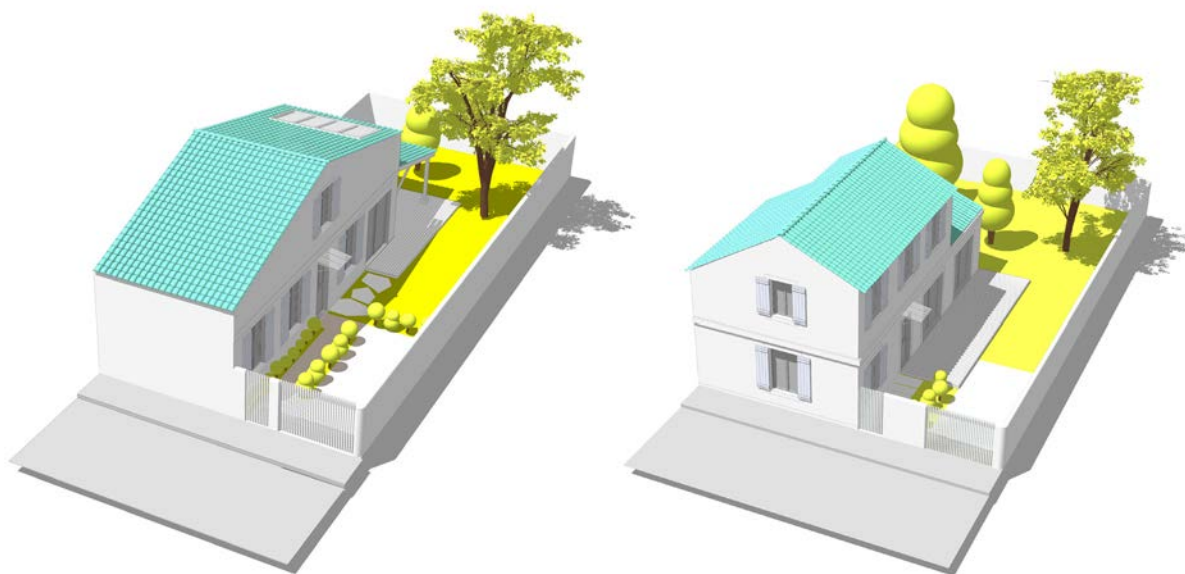
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein, arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - > être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
 - > comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- Le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres en continuité du bâti pour marquer une entrée (portail, portillon encastrés) et/ou pour s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur plein arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

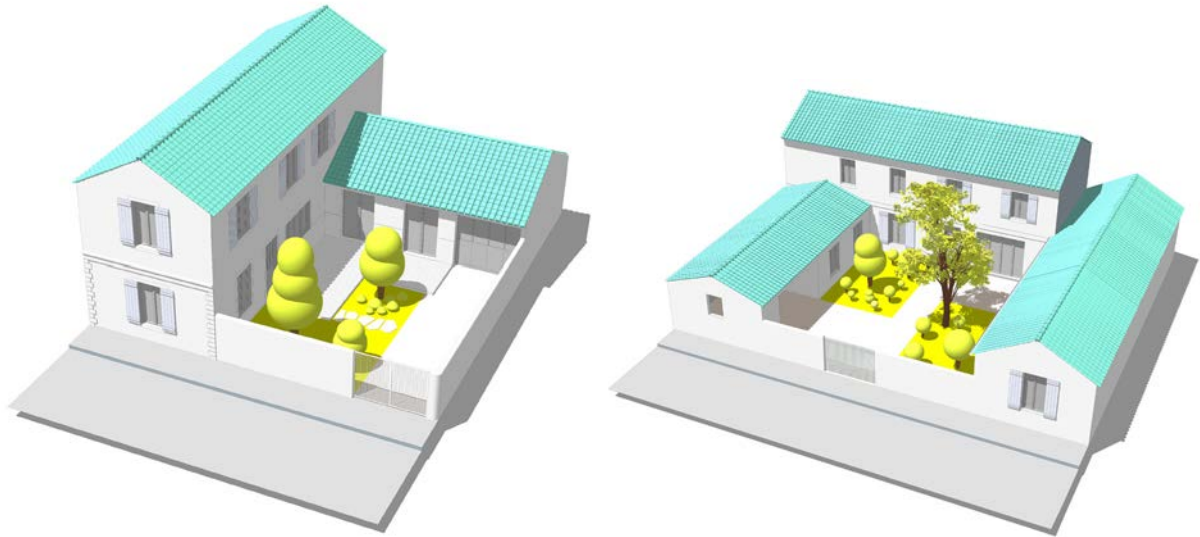
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur la voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur plein, arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

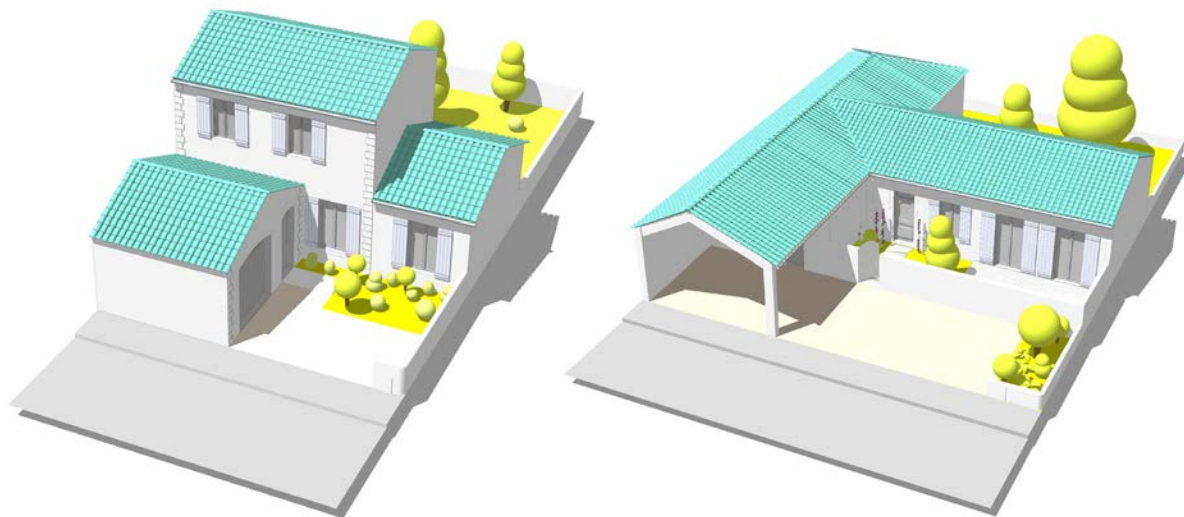
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantés sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

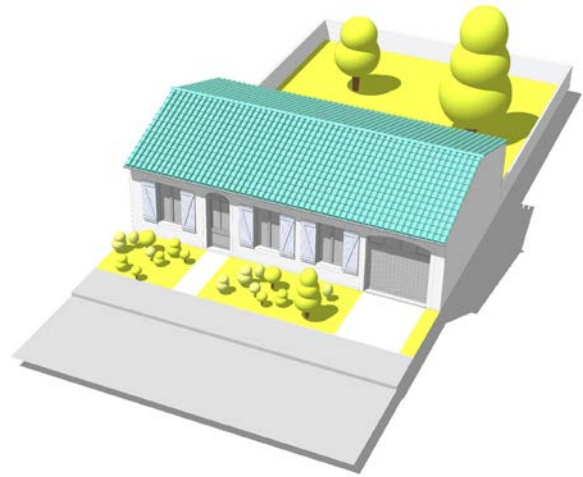
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 3 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie ;

- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,60 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,60 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :

- › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin d'offrir une transparence visuelle maximale du jardinet depuis la voie. Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
- › d'un mur-bahut surmonté ou non d'une grille ouvragée* et non doublé d'une haie ;

Toutefois, une haie et/ou un talus existants peuvent être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure* si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques*.

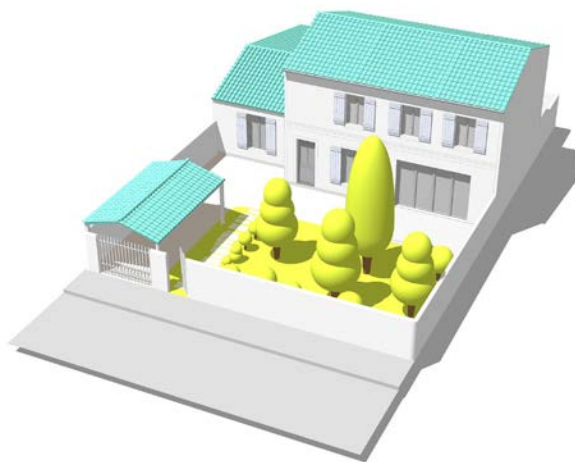
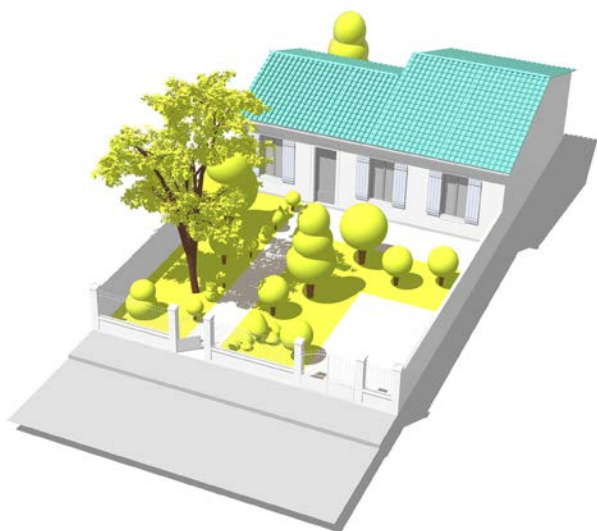
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- la construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important, de type jardin, à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
 - > selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - > avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré depuis la voie,
 - > à l'arrière de la construction principale*,
 - > sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;

- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur plein arrondi au sommet ou couronné de tuiles;

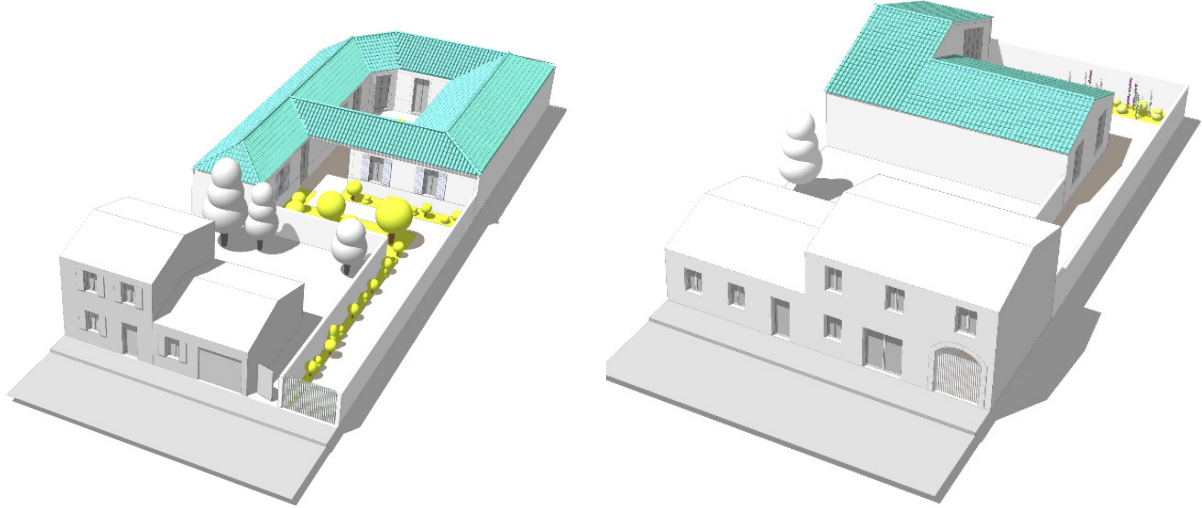
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE* OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,

- › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres,
- › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : $R = \text{recul}$

$H = \text{hauteur*}$

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

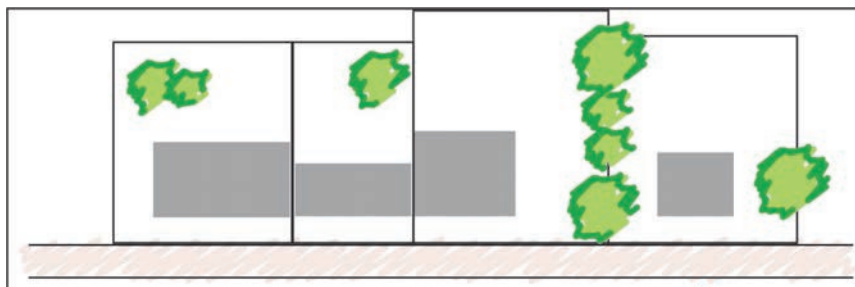
Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégée(e) sur une des li-

mites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégée(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UV1

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (30 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à $H/2$ avec un minimum 3 m.
	En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à $H/2$ avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*.
Bande B* (Au-delà de 30 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à $H/2$ avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à $H/2$ avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UV2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (25 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 25 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UV3

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* doivent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.6 Dispositions réglementaires du secteur UV4

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m (ou 3 m à Châtelailon-Plage). En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m (ou 3 m à Châtelailon-Plage) si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H (ou 3 m à Châtelailon-Plage). En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*. Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes. :

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre

surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;

- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UV-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par

le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.	
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m ² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.
Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M ² ET 1 000 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 1 001 M ²
Secteur UV1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV3 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV4 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

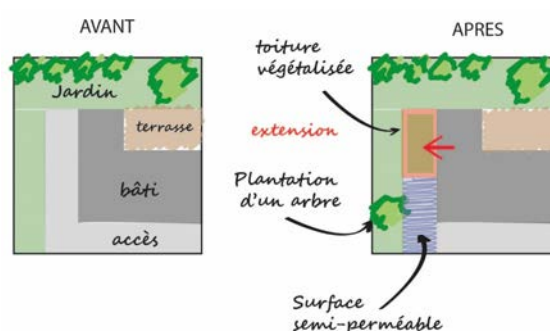
Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions* existantes non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* (type 1) n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol (type 2 à 9) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*.

Dans tous les cas, le projet ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales, et doit augmenter le coefficient de biotope* initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement. Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des

espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine

locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UV-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UV-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UV-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UV-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES
ZONE UV

ZONES À URBANISER

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UX

La zone UX est destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtels*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Le tissu de la zone UX se caractérise par une concentration de bâtiments* d'activités édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble* et implantés en recul des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage et de manœuvres.

La zone UX comprend également trois secteurs spécifiques relatifs d'une part à leurs règles d'implantation, de densité et de hauteur* et d'autre part aux activités présentes et souhaitées sur le site :

- **le secteur UXc** : parcs commerciaux de périphérie où est autorisée la destination* « artisanat et commerce de détail* » : Beaulieu à Puilboreau, Les Fourneaux et les Ormeaux à Angoulins-sur-Mer et Fief Rose à Lagord, ainsi que l'espace commercial de périphérie de proximité de Saint-Rogatien ;

- **le secteur UXd** : espaces d'interface en frange des quartiers résidentiels ou de secteurs agricoles et dont les activités implantées doivent générer de faibles nuisances ;

- **le secteur UXe** : la zone industrielle spécifique des Cottes Mailles sur la commune d'Aytré.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pour connaître les destinations* et sous-destinations* préférentielles et celles interdites en fonction de la vocation dominante de chaque parc d'activités.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UX.

VOCATION DE LA ZONE UX

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- garder la maîtrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n° 3.1.6 du présent PLUi ;
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* ;
- regrouper l'ensemble de ces activités par vocation, pour une meilleure cohérence et visibilité, et éviter les nuisances et les risques de conflits d'usage ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UX définies ci-après.

ARTICLE UX-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UX sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » les sous-destinations* suivantes :
 - › artisanat et commerce de détail*, excepté en zone UXc et dans le respect des règles édictées dans les dispositions générales,
 - › cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
 - › salle d'art et de spectacles*,
 - › les autres équipements recevant du public*,
 - › équipements sportifs* ;
 - › lieux de culte* ;
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
 - › centre de congrès et d'exposition*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur UXc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- entrepôt* non lié aux constructions autorisées dans le secteur ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Dans le secteur UXd, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception de celles ne générant pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels.

Dans le secteur UXe, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

ARTICLE UX-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UX sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisée en zone UX sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
 - › industrie*,
 - › entrepôt*,
 - › bureau* ;
 - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- commerce et activités de service* :
 - › commerce de gros*,
 - › activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › restauration*,
 - › hôtel* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des

équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics* ;

- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* sous conditions cumulatives suivantes : ;
 - › qu'elle soit destinée au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, que ce logement* soit réalisé en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles il est attaché,
 - › que le logement* soit intégré au volume du bâtiment* d'activités,
 - › et que le logement* ne dépasse pas 25 m² de surface de plancher totale ;
- dans le secteur UXc :
 - › l'artisanat et le commerce de détail* à condition que la surface de vente soit supérieure ou égale à 400 m², locaux existants exclus ;

Se référer à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU relative aux secteurs de mixité fonctionnelle ;

 - › les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- hors secteur UXc, l'extension* des locaux d'artisanat et de commerce de détails* existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile (pièces et/ou automobile) à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- les silos sont autorisés uniquement en zone UX (hors secteurs) à condition d'une bonne intégration dans le site et dans le respect des périmètres de sécurité par rapport aux zones d'habitation* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UX-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale suivante :

- en UX : 15 mètres ;
- en UXc : 12 mètres ;
- en UXd : 12 mètres ;
- en UXe : 12 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

Le long de l'avenue Louis Lumière à Périgny, la hauteur* maximale des constructions* sera limitée à 8 mètres au sein d'une bande de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement* des voies ou emprises publiques* ouvertes à la circulation automobile.

Au sein du parc commercial de Beaulieu à Puilboreau, dans le cas d'une unité foncière traversante, présentant un différentiel de hauteur* entre la rue du 8 Mai et la rue de la Libération ou du 18 Juin et un linéaire d'au moins 50 mètres sur la rue du 8 Mai, la hauteur* la plus élevée pourra être conservée sur la majeure partie de l'unité foncière. Un dispositif architectural de qualité assurera une transition des hauteurs* de façon à retrouver au droit de la façade* sur la rue la plus basse la hauteur* autorisée sur celle-ci.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UX-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Pour les extensions* de construction existante*, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité ou à un risque naturel ou technologique.

Lorsque qu'une ligne d'implantation figure au document graphique (pièce n° 5.2.1 du PLUi), les bâtiments* doivent être implantés sur cette ligne pour l'essentiel de leur façade*. Des décrochements ponctuels et limités

sont admis pour des raisons de composition architecturale (léger redan pour souligner le hall d'entrée, reculs ponctuels pour animer la façade*...).

Lorsque l'axe d'une bande d'implantation de 5 mètres d'emprise figure au document graphique (pièce n° 5.2.1 du PLUi), les façades* des bâtiments* doivent être implantés librement dans cette bande pour l'ensemble du linéaire concerné. Des décrochements ponctuels et limités sont admis pour des raisons de composition architecturale (léger redan pour souligner le hall d'entrée, reculs ponctuels pour animer la façade*...).

Lorsqu'une marge de recul est définie par une ligne de recul figurant au document graphique (pièce n° 5.2.1 du PLUi), cette disposition se substitue à la norme de marge de recul définie au premier alinéa.

Le long des routes départementales, un recul différemment pourra être imposé par le Conseil Départemental.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone est admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

En cas d'impossibilité, les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Dans le cas où la limite séparative* se confond avec la limite du secteur UPMp, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par

rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 6 mètres.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (Pièce 3.1.2 du PLUi).

Lorsqu'une marge de recul est définie par une ligne de recul figurant au document graphique (pièce n° 5.2.1), cette disposition se substitue à la norme définie à l'article 4.2.1 et elle s'applique réglementairement comme un principe de retrait obligatoire.

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, pièce n° 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

Clôtures

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en har-

monie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones. Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5^{ème} façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de

participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
- et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;
- ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

En UXc, le stationnement devra suivre les principes suivants :

- permettre une continuité piétonne continue le long des façades* en respectant un espace libre* de tout

obstacle, sauf contraintes techniques particulières, en tenant compte de l'accessibilité des établissements et des différents niveaux de sol* ;

- faciliter la communication automobile entre espaces de stationnement.

ARTICLE UX-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UX-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1. 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1. 12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UXA

La zone UXA caractérise le parc d'activité « Bas Carbone » Atlantech situé au Sud-Est de la commune de Lagord sur l'ancienne friche militaire.

Cette zone est principalement destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*). Elle peut également accueillir des bâtiments* d'activités commerciales connexes (magasin d'usine, showroom, point de vente lié à la nature de la production...) contribuant à une chaîne de valeur (technologies et services) visant à la conception, la construction* et le management d'îlots « bas carbone » ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

En complément de ce caractère ciblé de zone, il sera permis l'accueil d'habitations* et d'hébergements* en lien avec des équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone UXA est composée de quatre secteurs :

- **le secteur UXAA** constituant une vitrine importante, à dominante tertiaire* sur l'axe du 08 mai 1945 ;
- **le secteur UXAB** assurant une articulation et une plus large mixité avec notamment la présence dominante d'habitations* ;
- **le secteur UXAC** à dominante d'activité le plus proche de la RN237 ;
- **le secteur UXAD** à dominante d'équipements publics autour de la halle militaire existante.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

VOCATION DE LA ZONE UXA

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- conforter l'ambition d'aménagement* du parc de Lagord en parc « Bas carbone » ;
- garder la maîtrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n°3.1.6 du présent PLUi ;
- favoriser le respect et la mise en œuvre de cibles environnementales ;
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* adapté à la vocation de la zone ;
- favoriser une intégration paysagère des futures constructions*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UXA définies ci-après.

ARTICLE UXA-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UXA sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- habitation*, excepté dans le secteur UXAb et de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » :
 - › artisanat et commerce de détail*,
 - › cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
 - › salle d'art et de spectacles*,
 - › autres équipements recevant du public*,
 - › équipements sportifs* ;
 - › lieux de culte* ;
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
 - › centre de congrès et d'exposition*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UXA-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UXA sont admis sous conditions des usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UXA sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
 - › industrie*,
 - › entrepôt*,
 - › bureau* ;
 - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- dans la destination* « Commerce et activités de service* », les sous-destinations* :
 - › commerce de gros*,
 - › activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › restauration* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dans le secteur UXAb, sont en plus autorisées :

- les constructions* d'habitation* ;
- les hôtels*.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements collectifs* ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, ar-

chitecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher (hors UXAb).

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont admises dès lors qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels situés à proximité ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situé en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts couverts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration

paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;

- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UX A-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de 18 mètres sauf cas particuliers suivants :

- dans le secteur UX Aa, la hauteur* des constructions* est limitée à 19 mètres ;
- une hauteur* de 8 mètres maximum est imposée pour les constructions* qui s'implantent sous l'axe de la ligne THT.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Sur l'ensemble des secteurs, la hauteur* intérieure des locaux situés à rez-de-chaussée sera au minimum de 3,5 mètres sous dalle.

L'aménagement* et la rénovation* des constructions existantes* ne respectant pas cette hauteur* maximale est autorisée.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

3.2.1 Principe

L'emprise au sol* se différencie suivant les secteurs opérationnels du parc bas carbone :

- dans les secteurs UX Aa, UX Ac, UX Ad : l'emprise au sol* n'est pas réglementée ;
- dans le secteur UX Ab : l'emprise au sol* ne peut excéder 80% de la surface du macro lot. La surface de l'emprise par constructions* doit être inférieure ou égale à 500 m², à l'exception du cas particulier suivant : l'emprise au sol* des constructions* qui présentent une surface de stationnement mutualisé à plusieurs constructions* doit être inférieure ou égale à 1 000 m².

3.2.2 Exceptions

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

ARTICLE UX A-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Pour l'application des dispositions du présent article, sont considérées les voies ou emprises publiques* ainsi

que les voies privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies ou emprises existantes ou à créer.

L'implantation des constructions* varie en fonction des secteurs :

- en UX Aa : les constructions* doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ;
- en UX Ab, UX Ac et UX Ad : l'implantation des constructions* peut se faire à l'alignement* ou en recul par rapport à l'alignement*.

4.1.2 Exception

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, doivent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 2 mètres.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

4.2.2 Dispositions particulières

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future, ou une zone A ou N.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Principes

Le parc s'inscrit dans une démarche de développement durable qui a pour objectif d'établir des relations harmo-

nieuse entre les constructions* et leur environnement bâti et naturel.

De façon générale, il devra être privilégié l'usage de matériaux sains, bas carbone nécessitant le moins d'énergie et de transport possible.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage du parc bas carbone, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Ils doivent contribuer à la relation harmonieuse bâtiment* – environnement en favorisant leur intégration au sein du paysage du parc.

4.4.2 Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. L'aménagement* des espaces de stationnement intégrera des traitements dissuasifs en limite du parcellaire (noues*, fossés*). Les accès* vers les aires de stationnement pourront être équipés de portiques.

En tout état de cause, les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement paysager du futur parc.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones. Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5^{ème} façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de

services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

ARTICLE UX A-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Il n'est pas fixé de règles pour les secteurs UX Aa, UX Ac et UX Ad.

Dans le secteur UX Ab, 10% au minimum des espaces libres* sera traité en espace de pleine terre*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE UXA-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UXA-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXA-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXA-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE 4

Zones à urbaniser

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble*.

La zone 1AU se décompose en neuf secteurs cohérents avec les autres secteurs de la zone U et utilisent les mêmes vocabulaires :

- **les secteurs 1AUV et 1AUV-1** « esprit village », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités ;
- **les secteurs 1AUM et 1AUM-1** « Maisons de ville », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit des secteurs de maisons de ville, formes et densités ;
- **le secteur 1AUL** « Lotissement », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie moins dense que les deux secteurs précédents ;
- **les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5**, « ouvert », dont le règlement permet d'offrir plus de propositions formelles.

Dans les trois premiers secteurs (1AUV, 1AUM et 1AUL), le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation et d'insertion des constructions* avec une diversité de modèles admis dans la zone.

- pour le secteur 1AUV-1, le règlement autorise la réalisation d'un étage supplémentaire en attique* ;

- pour le secteur 1AUM-1, le règlement autorise la réalisation de deux étages supplémentaires.

Dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, le règlement autorise des formes urbaines plus diversifiées et des hauteurs* maximales plus importantes. Le nombre énoncé dans le nom du secteur indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions* : par exemple, 1AUO-4 signifie que les bâtiments* ne peuvent comporter plus de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Ces zones seront préférentiellement utilisées dans la 1ère couronne de l'agglomération ou dans les pôles d'appui.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n°3.2 du PLUi) s'appliquent pour chacun des secteurs de la zone 1AU et le règlement vient les compléter.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles PAC de l'État en termes de préventions des risques naturels ou des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AU.

VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions où les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus de la zone.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies ci-après..

ARTICLE 1AU-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE 1AU-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS D'URBANISATION

Les constructions et installations admises sous conditions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AU sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - › les restaurants*,
 - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - › les hôtels*,
 - › les autres hébergements touristiques*,
 - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - › bureau*,
 - › centre de congrès et d'exposition*.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - > que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
 - > que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - > les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électricité, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - > les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.5. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.5.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec le chapitre mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.5.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et le niveau* du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la zone 1AU. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre

toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* qui s'expriment sous la forme de différents modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres.

Pour les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5, les prescriptions spécifiques des modèles d'implantation et d'insertion autorisés portent uniquement sur les modalités d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et d'ordonnement des façades*.

- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AU-3

Volumétrie des constructions*

3.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

3.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUV ET LE SECTEUR. 1AUV-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUV : (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUV-1 : (H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).

3.3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUM ET LE SECTEUR. 1AUM-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUM : (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUM-1 : (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).

3.4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUL

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AU0-1 (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Dans le secteur 1AU0-2 (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Dans le secteur 1AU0-3 (H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Dans le secteur 1AU0-4 (H) inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).
	Dans le secteur 1AU0-5 (H) inférieure ou égale à 23 mètres (R+5).

ARTICLE 1AU-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'implantation et d'insertion par rapport aux voies existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **modèles d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone.

1) Dans les secteurs 1AUV, 1AUV-1, 1AUM, 1AUM-1, 1AUL

Les sept modèles d'implantation et d'insertion admis dans ces secteurs sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions, dans le secteur, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;

- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

2) Dans les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

Les modèles d'implantation et d'insertion se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B. Chaque bâtiment* n'étant pas exclu du champ d'application des modèles doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment* ou les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie B ».

S'il existe plusieurs bâtiments* sur un projet, ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments* qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

Les modèles d'implantation et d'insertion sont définis en fonction de la taille des constructions* en deux types de catégories A ou B :

a) Les modèles de catégorie A pour les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2)

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;

- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades* bâtis.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du présent article.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis sur au moins une façade* du terrain.

Dans le cadre d'un projet de maisons individuelles groupées, l'application d'un modèle pourra se faire à l'échelle de l'unité foncière ou lot par lot en fonction de la configuration du projet ou pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique.

b) Les modèles de catégorie B pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres [R+2]

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades* bâtis ;
- de variations des façades*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.5 du présent article.

Dans le cas d'un projet avec plusieurs bâtiments*, ceux-ci sont appréciés un à un, les constructions annexes* à un équipement ou à un bâtiment* d'habitation* type parking silo, bâtiment* technique, pergola, préau ne sont donc pas soumises au champ

d'application des modèles.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.

3) Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma » et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* pour la sous-destination* « bureau ».

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations relevant de la sous-destination* équipements d'intérêt collectif et services publics*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- › lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
- › lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées

par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;

- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Les règles d'implantation des modèles du secteur 1AUV

Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

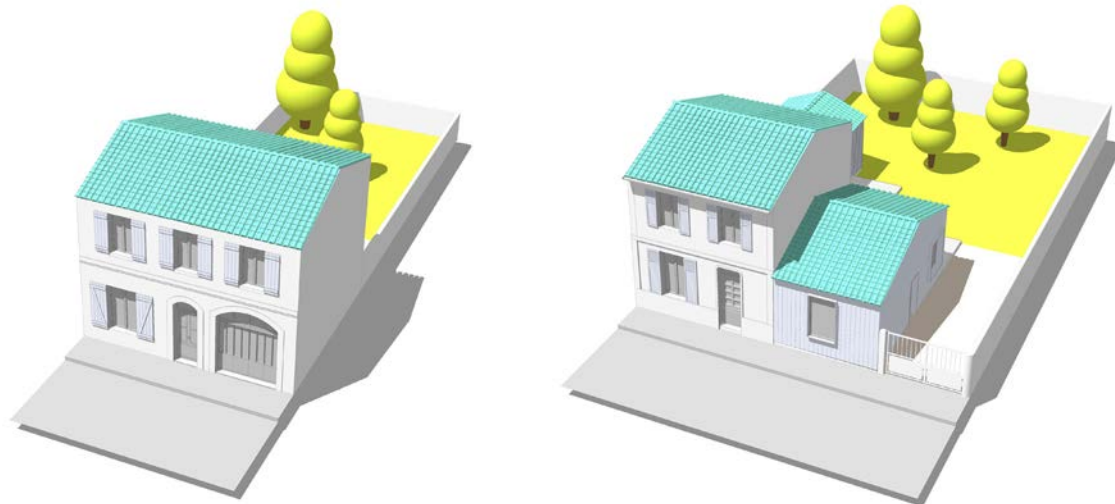
Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur 1AUV et 1AUV-1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis lorsqu'au moins un arbre de moyen ou de grand développement* est présent à l'avant de la parcelle ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

1AUV ET 1AUV-1 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

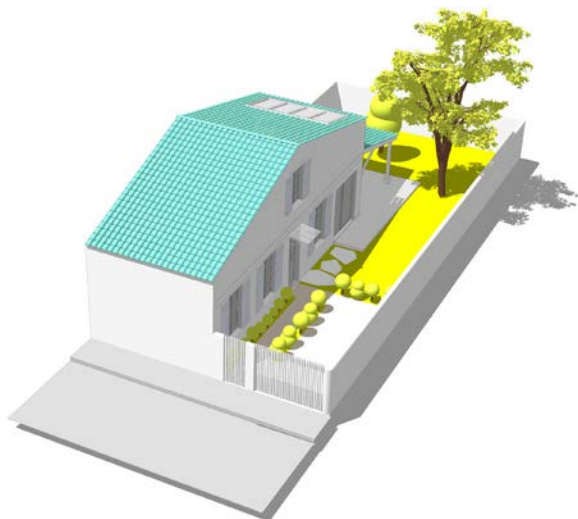
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.

- > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

1AUV ET 1AUV-1 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment* ;
 - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- Le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

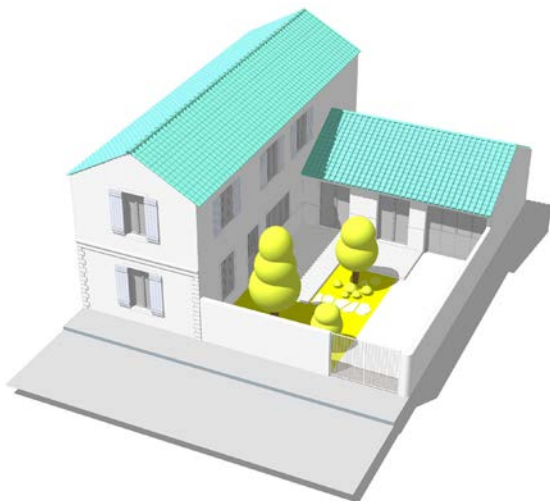
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres en continuité du bâti pour marquer une entrée (portail, portillon encastrés) et/ou pour s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
 - les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.
- Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

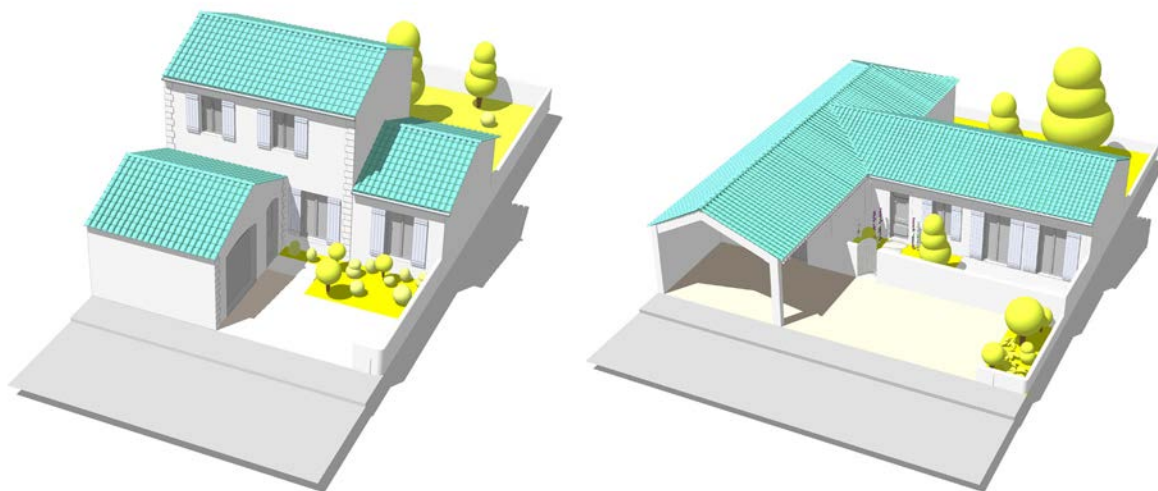
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur la voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.
 Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
 - > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

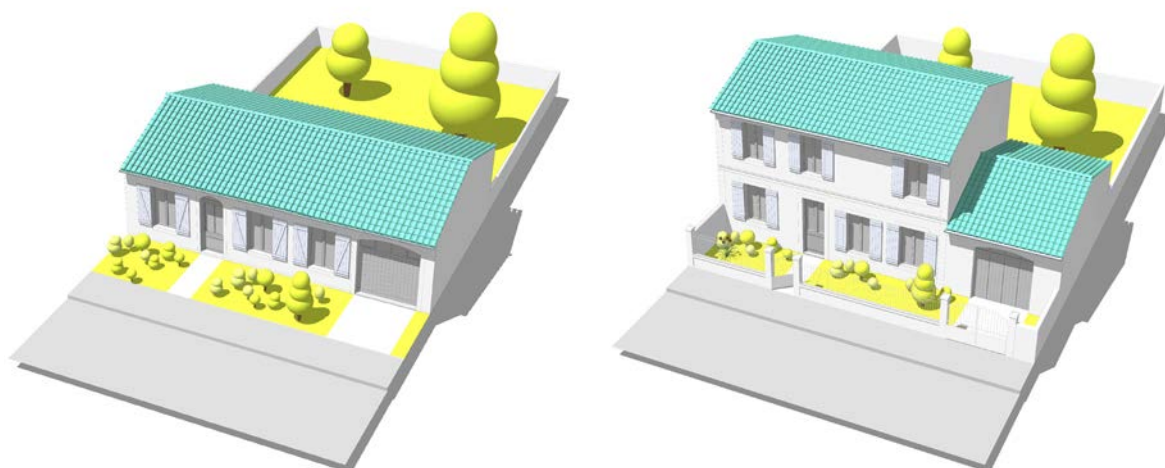
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

1AUV ET 1AUV-1 / JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 3 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie ;

- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,60 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,60 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;

- les clôtures doivent être constituées soit :

- > d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinnet depuis la voie.
- > d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinnet de représentation depuis la voie.

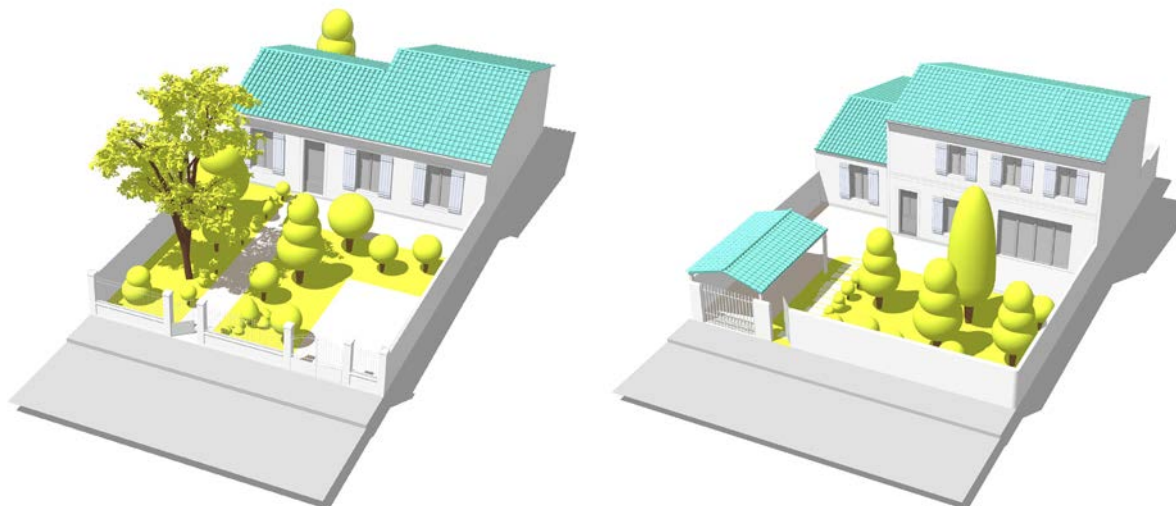
Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*.

- > d'un mur-bahut surmonté ou non d'une grille ouvragée* et non doublé d'une haie.
- > d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'une haie.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

1AUV ET 1AUV-1 / JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

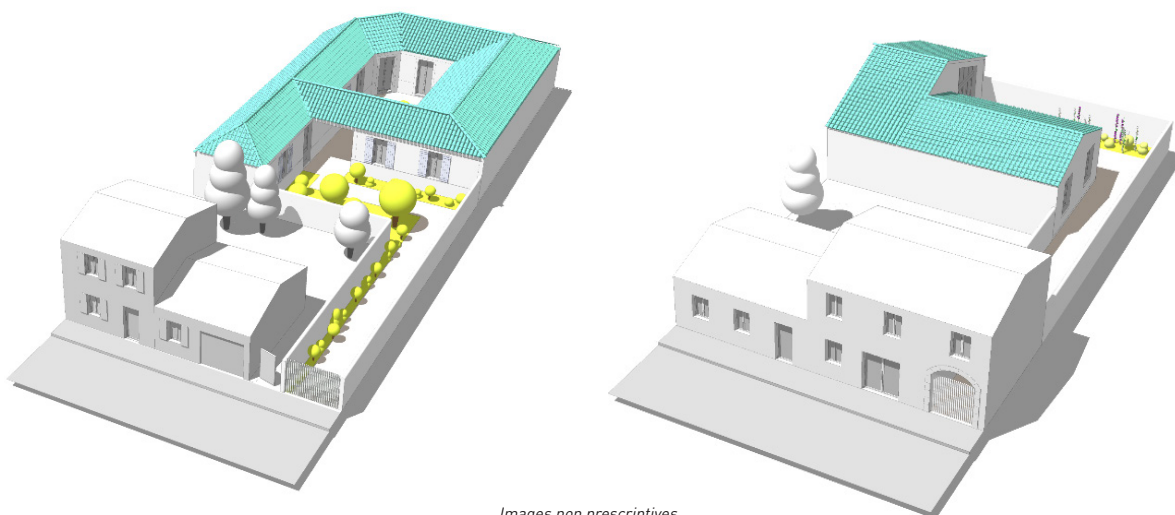
Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.

- › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

1AUV ET 1AUV-1 / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
 - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

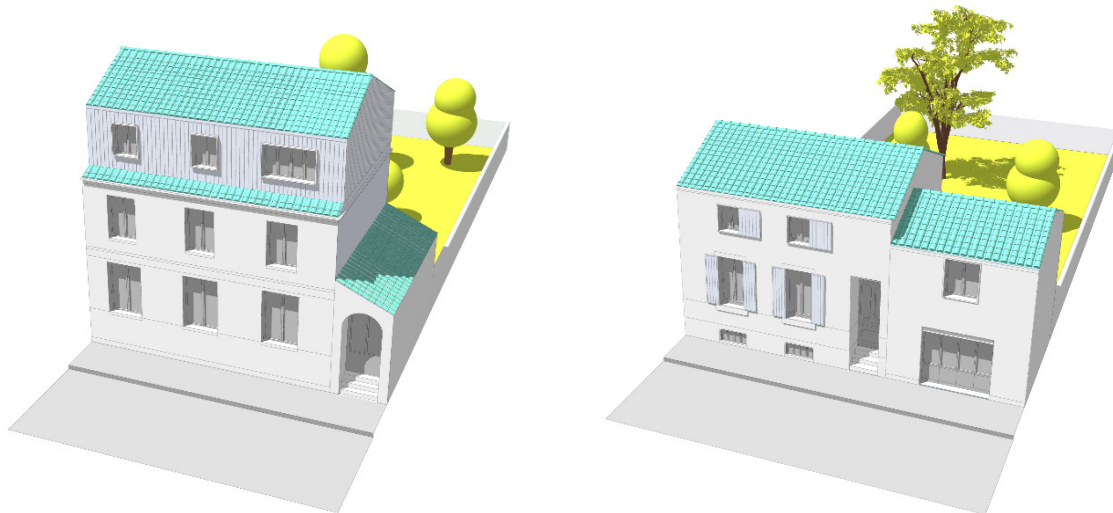
4.1.3 Les règles d'implantation des modèles des secteurs 1AUM et 1AUM-1

Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans les secteurs 1AUM et 1AUM-1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur 1AUM et 1AUM-1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

1AUM ET 1AUM-1 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre.
- Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
 - ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

1AUM ET 1AUM-1 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
 - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

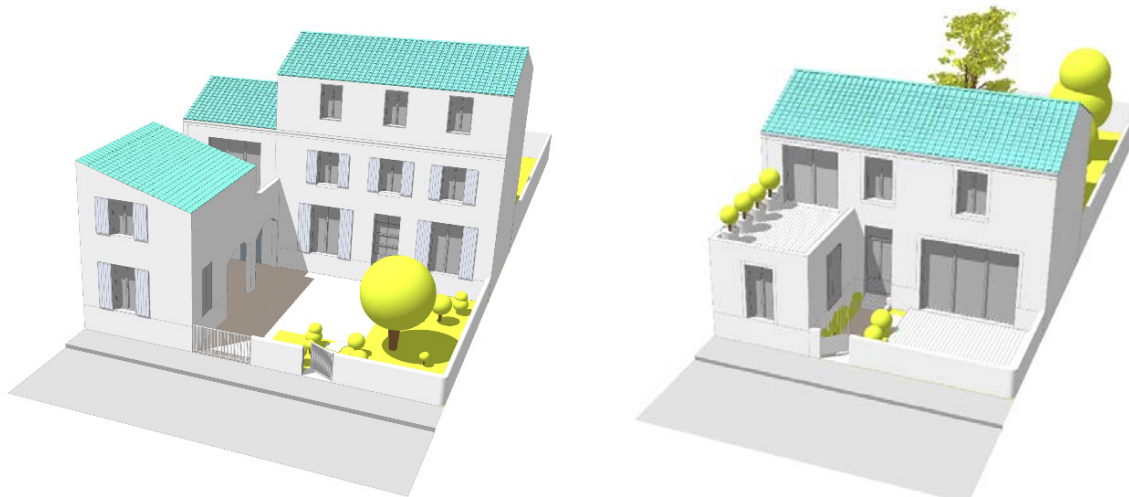
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre.
- Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUM ET 1AUM-1 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci ;
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ;
- Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUM ET 1AUM-1 / JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

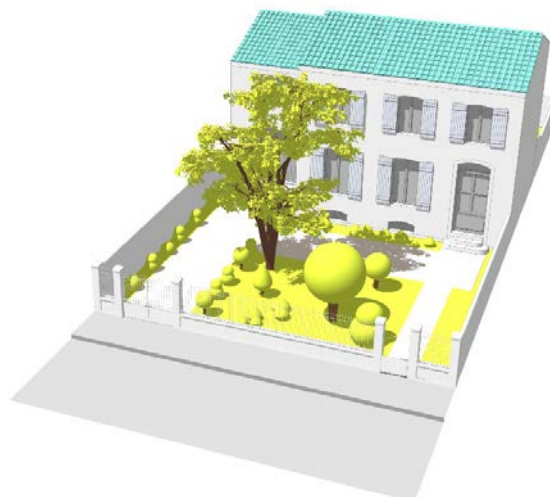
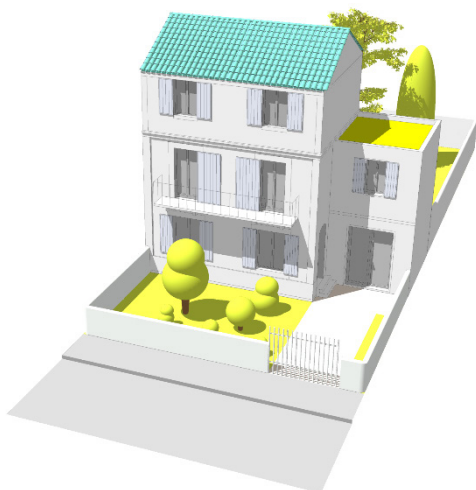
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre ;
 Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

1AUM ET 1AUM-1 / JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

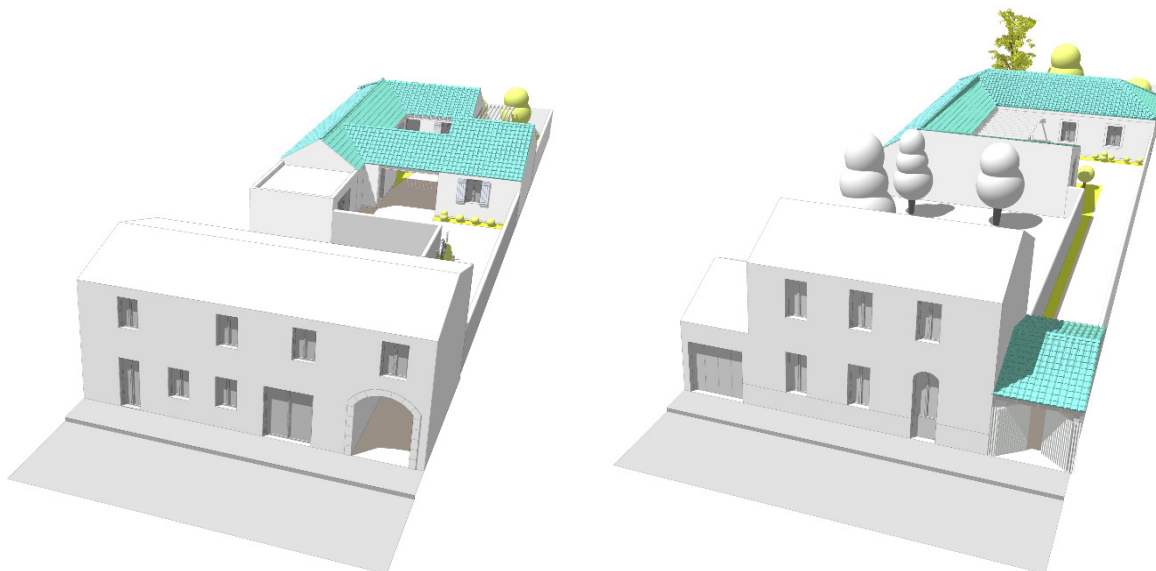
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre ;
 Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

1AUM ET 1AUM-1 / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
 - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.4 Les règles d'implantation des modèles du secteur 1AUL

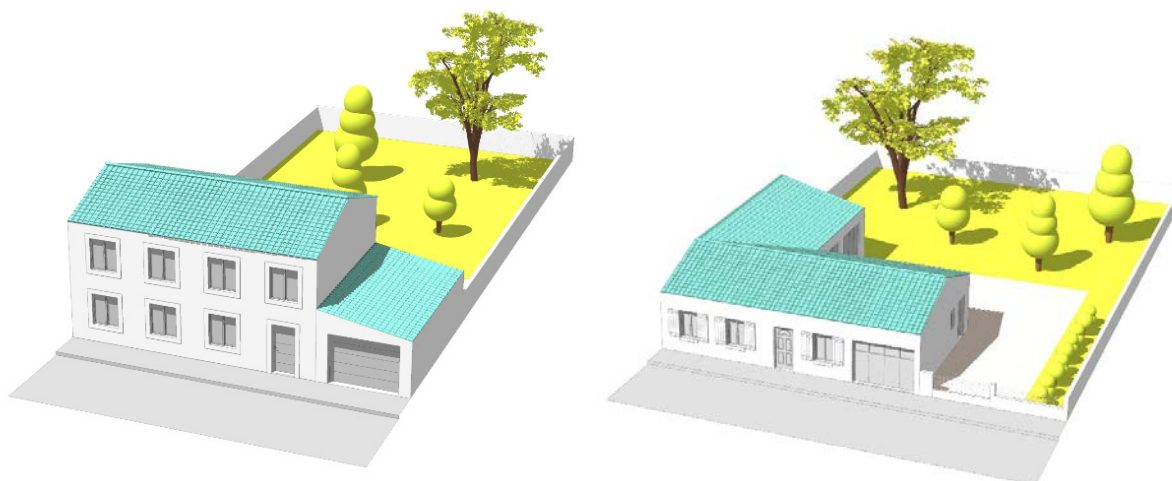
Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur 1AUL

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur 1AUL, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans le secteur 1AUL

1AUL / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

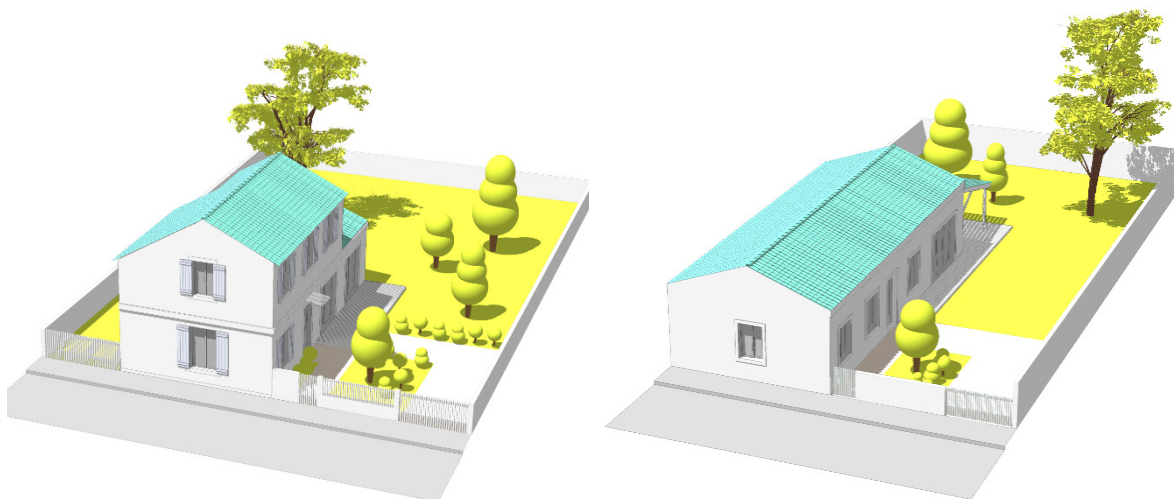
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne peut pas se réduire à une porte de garage ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

1AUL / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - > être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
 - > comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

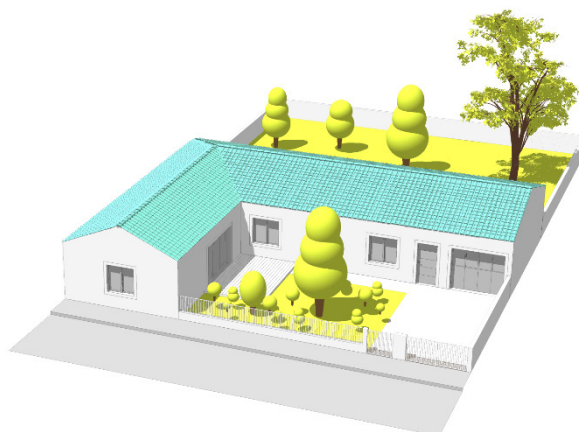
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUL / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour ;
- les façades* au contact de la voie sont de préférence de couleurs claires afin de limiter le degré d'absorption de la chaleur dans la construction*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUL / MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 60% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie ;
- les façades* au contact de la voie sont de préférence de couleurs claires afin de limiter le degré d'absorption de la chaleur dans la construction*.

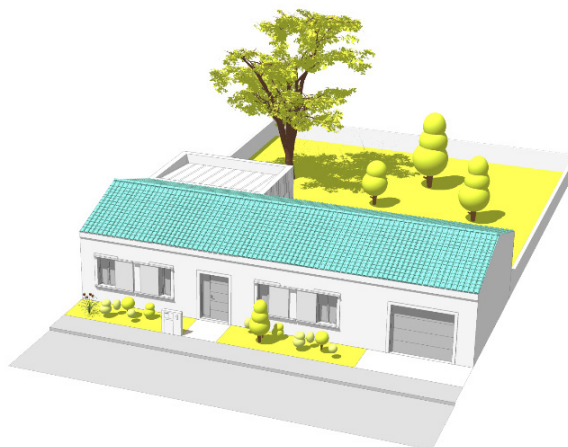
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace libre* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

1AUL / JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.-

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,
 - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie ;

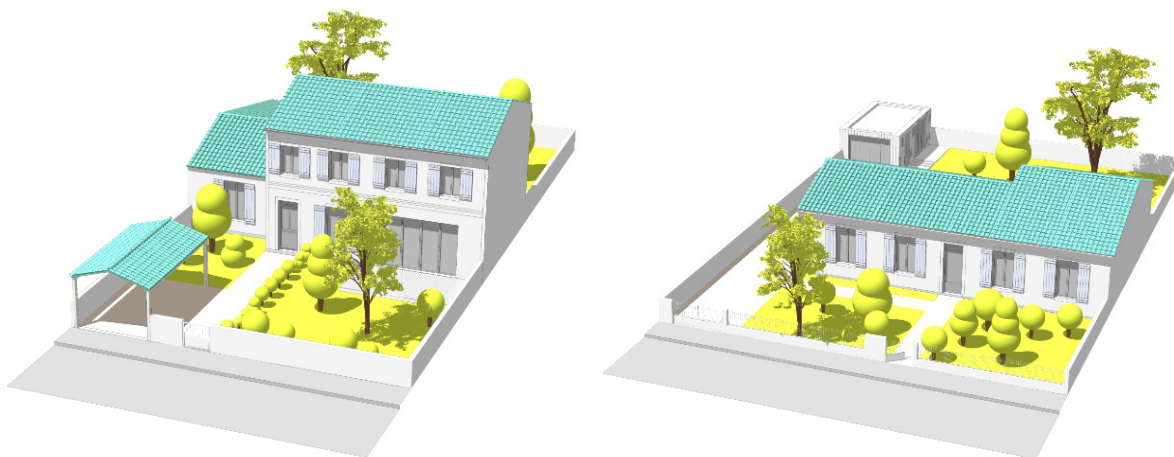
Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie* :

- › d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,20 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,20 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

1AUL / JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
 - > selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - > avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
 - > à l'arrière de la construction principale*,
 - > sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

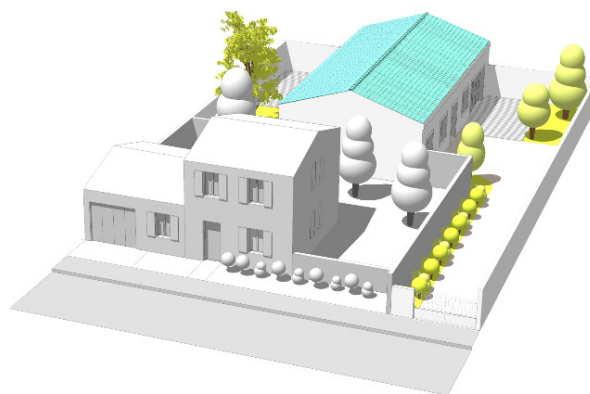
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

1AUL / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
 - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.5 Les règles d'implantation des modèles des secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

4.1.5.1 Modèles de catégorie A admis dans les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 pour les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui peuvent être choisis dans les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-

5, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE A	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.5.2 Les modèles d'implantation et d'insertion catégorie A par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;
- les garde-corps et appuis de ces ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les garde-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

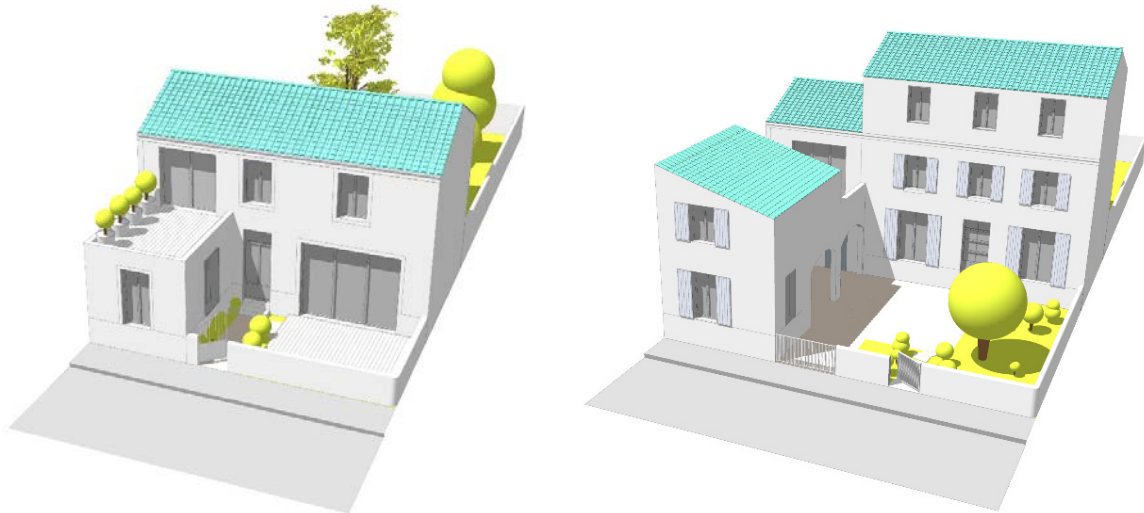
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;
- les garde-corps et appuis de ces ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les garde-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
 - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

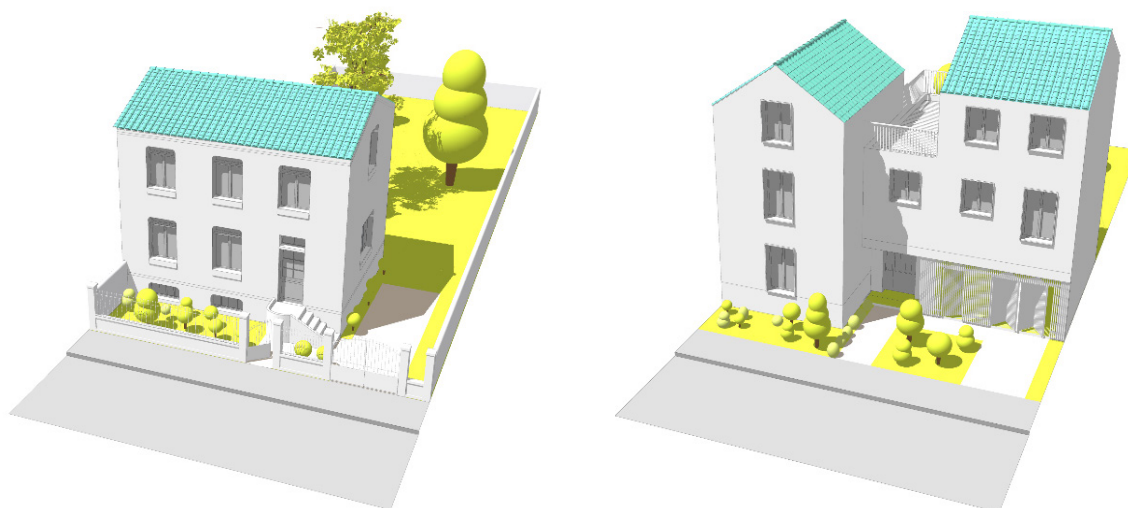
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES

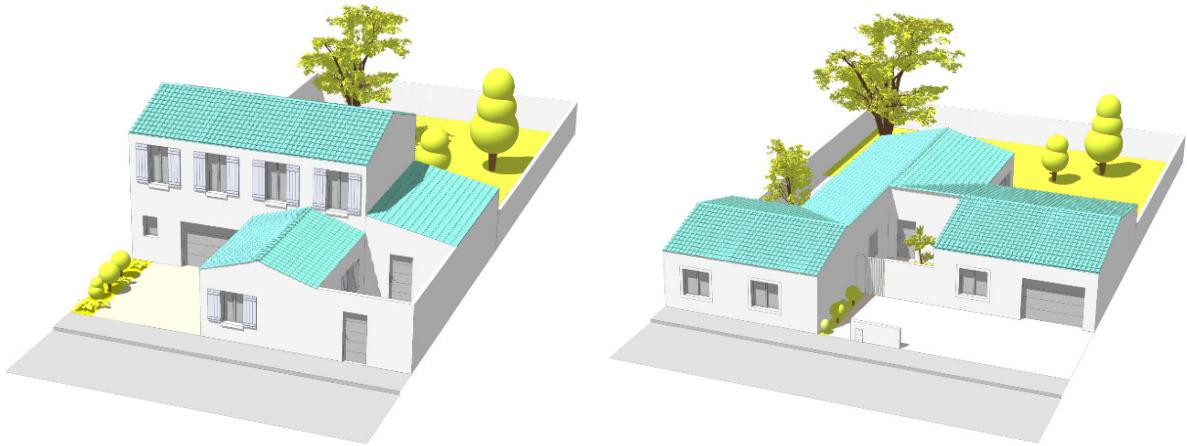
ZONES À URBAINER
ZONE 1AU

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

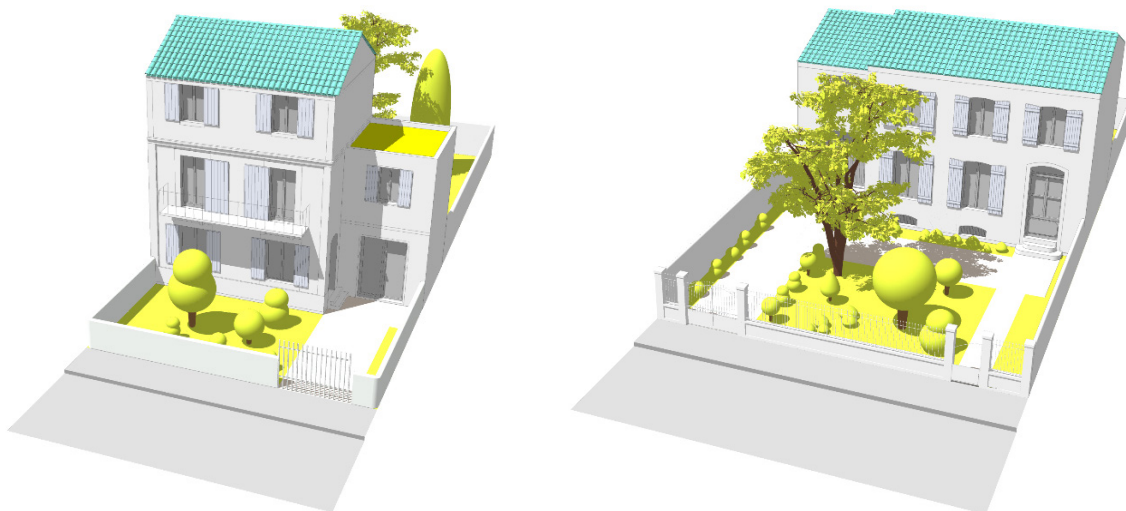
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

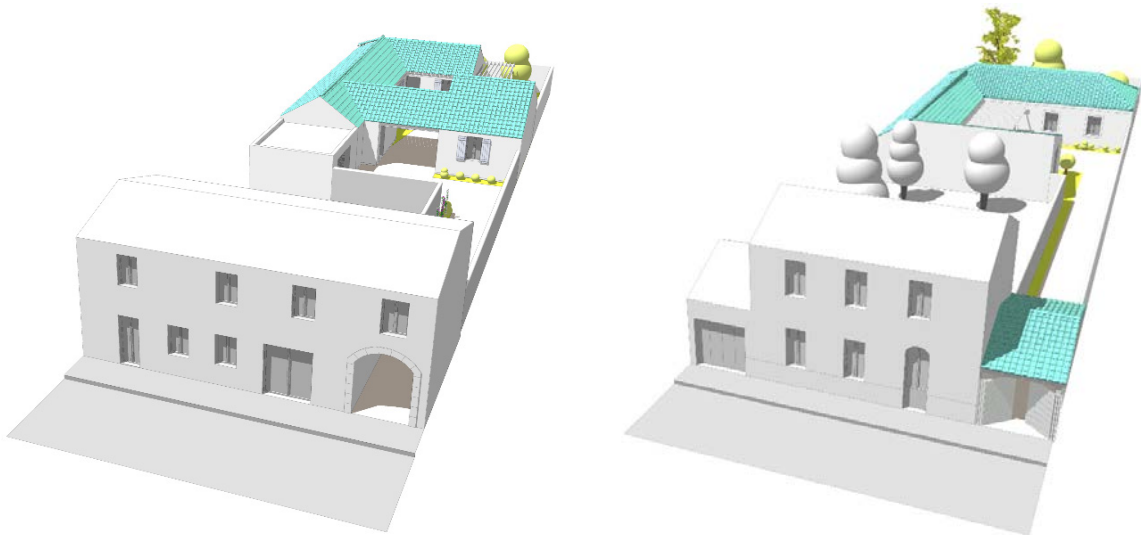
- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain.
- les annexes* doivent être implantées :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

4.1.5.3 Modèles de catégorie B admis dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres (R+2).

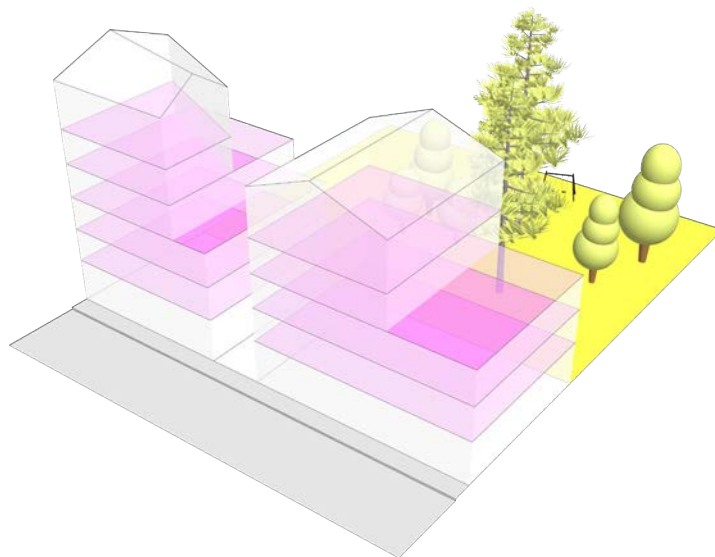
Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui peuvent être choisis dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-

5, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE B	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
FAÇADE EN RETRAIT	Admis	Admis
FAÇADE SUR PLACE	Admis	Admis
PLOT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.5.4 Les modèles d'implantation et d'insertion de catégorie B par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les coursives* sont autorisées seulement si elles sont créées dans le linéaire de façade* qui comporte la faille*.

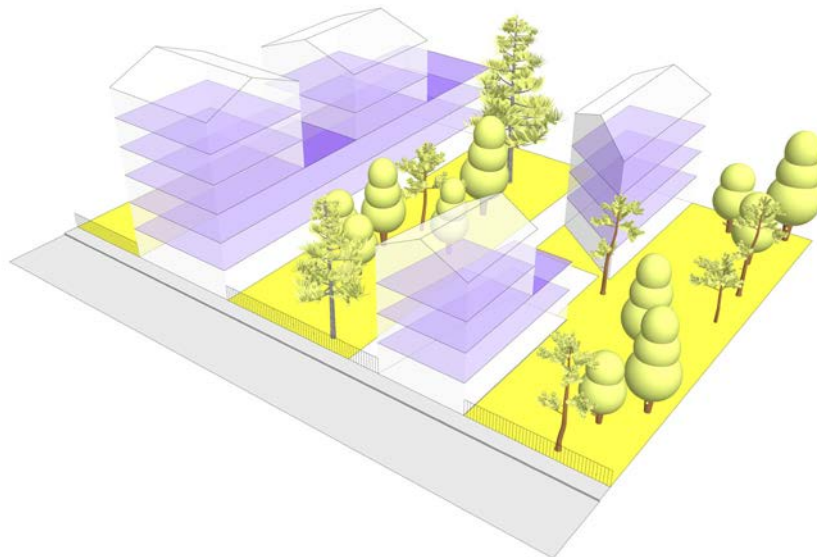
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à chaque niveau, combles exceptés.

VARIATION DES FAÇADES

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* doit présenter un traitement architectural varié qui est défini en fonction de la longueur du linéaire de façade* sur voie ;
- au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* un séquençage vertical* doit être mis en place. Il se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :
 - > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,
 - > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus ;
- en plus des dispositions ci-dessus, au-delà de 50 mètres de longueur du linéaire de façade* sur la limite d'emprise de voie* le projet doit mettre en place une faille* de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 30 mètres.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade secondaire* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la largeur de la façade secondaire* de la construction* ne doit pas excéder la hauteur* totale du bâtiment* avec un maximum de 13 mètres de large afin de garantir une forme élancée au bâtiment* ;
- la largeur des espaces libres* non bâtis le long de la voie doit être supérieure ou égale à la largeur totale de la façade secondaire* de la construction* le long de la voie avec un minimum de 8 mètres ;
- les coursives* et les loggias* sont interdites sur la façade secondaire* implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la construction* doit comporter un traitement architectural distinct entre le rez-de-chaussée et les étages courants* ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATION DES FAÇADES

- La façade principale* de la construction*, implantée perpendiculairement à la limite d'emprise de la voie*, doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

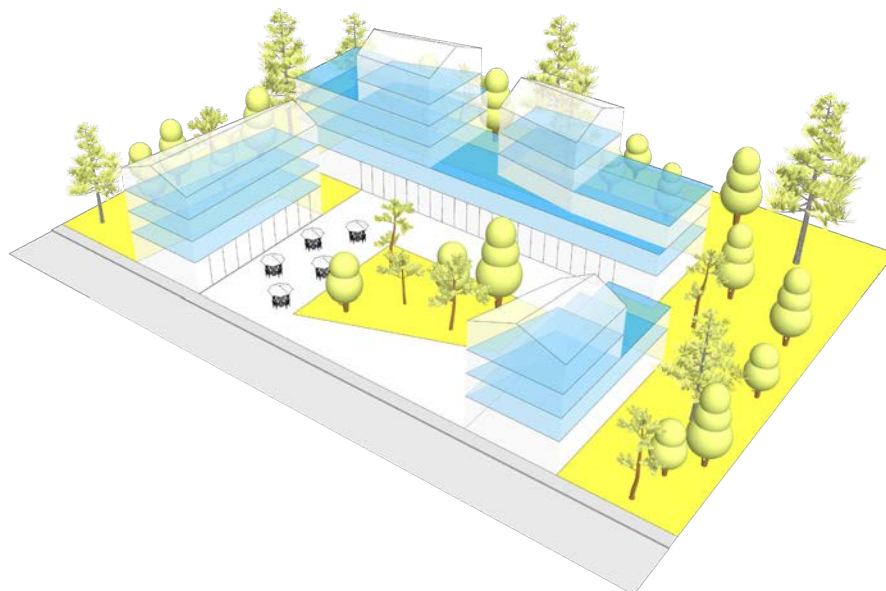
Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus ;
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / FAÇADE SUR PLACE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les constructions* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une place au contact de la voie ;
- les dimensions minimales de la place au contact de la voie sont définies en fonction de la hauteur* la plus élevée de la construction* sur la place. La largeur de la place qui correspond au linéaire de la place au contact de la voie et la profondeur de la place doivent à minima respecter les dispositions suivantes :
 - > profondeur minimale = $H_{max} \times 1,5$,
 - > largeur minimale = $H_{max} \times 2$;
- des façades principales* et secondaires* peuvent être implantées au contact de la place ;
- les loggias* sont autorisées sur la façade principale* à tous les étages à l'exception du rez-de-chaussée ;
- les coursives* sont interdites sur les façades* au contact de la place.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades principales* et secondaires* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants*, et la partie sommitale* de la construction* ;
- les façades* donnant sur la place doivent comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATIONS DES FAÇADES

- Les façades principales* des constructions* doivent présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

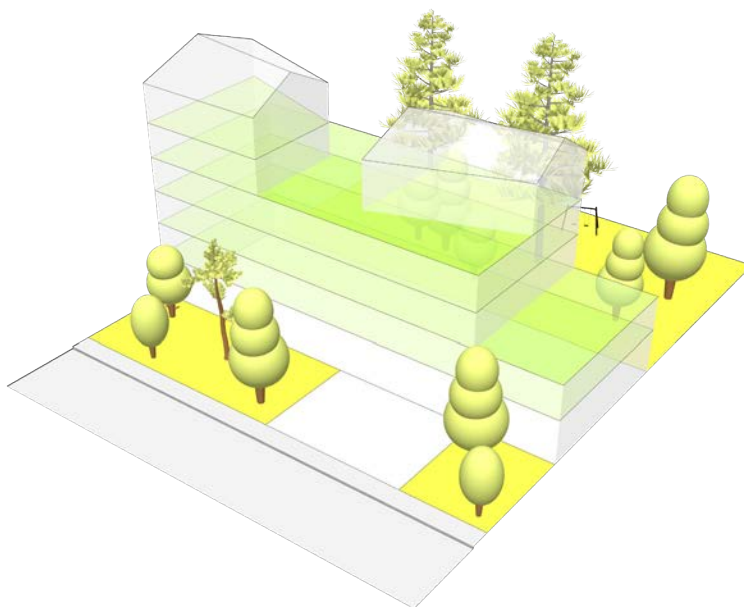
Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / FAÇADE EN RETRAIT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée avec un recul compris entre 3 et 8 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie et comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATIONS DES FAÇADES

- La façade* de la construction* implantée en retrait de la limite d'emprise de la voie* et orientée vers la voie doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

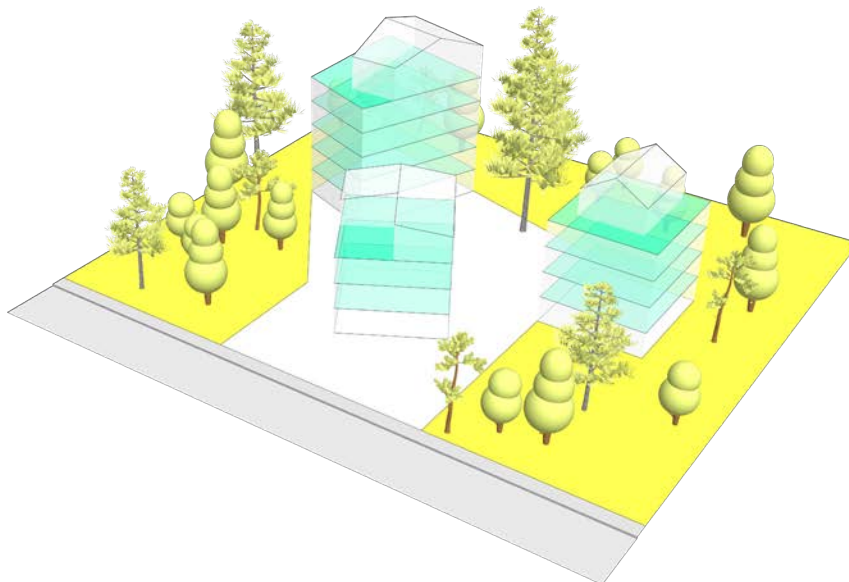
Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / PLOT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades* de la construction* doit être implantée avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie* ;
- les loggias* sont interdites au rez-de-chaussée de la construction*.

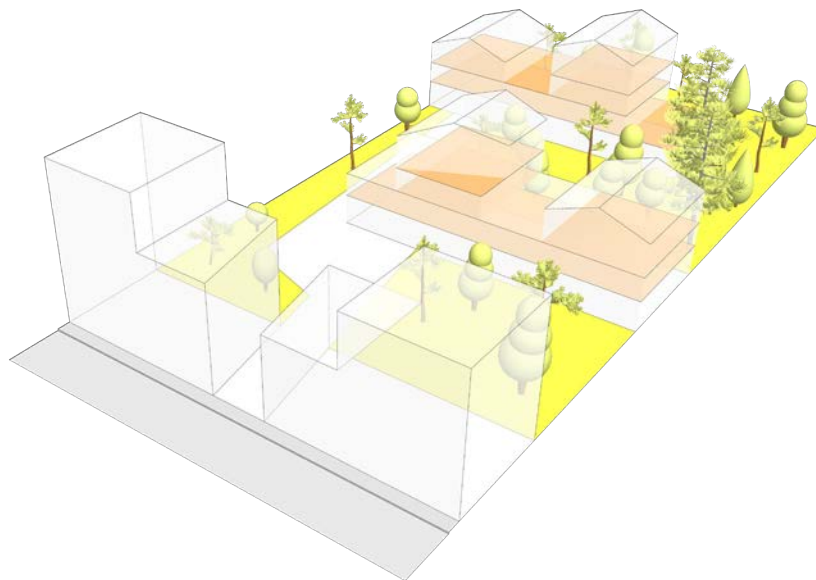
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ENTRE ELLES

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la distance entre les constructions* doit être appréciée finement de façon à créer des logements* lumineux quelle que soit leur orientation ;
- une attention particulière doit être apportée à la conception des bâtiments* de façon à limiter les ombres portées et les vues directes entre les constructions* présentes sur l'assiette foncière du projet et/ ou les unités foncières voisines.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades* de la construction* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- des ouvertures doivent être réalisées sur l'ensemble des façades* et à tous les étages. Ces ouvertures doivent être réparties sur toutes les façades* de la construction* ;
- les façades* de la construction* mesurent sensiblement la même largeur ;
- pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 20 mètres (R+4), le dernier niveau* de la construction* doit être bâti sur au maximum 60% de l'emprise au sol* totale de la construction*.

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- lorsque les implantations des constructions* présentes sur les parcelles voisines le permettent, la construction* doit être implantée, de préférence, dans le prolongement des façades* bâties existantes ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

VARIATIONS DES FAÇADES

- La façade principale* de la construction* doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

- > 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,
- > 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

4.2.2 Dispositions réglementaires dans l'ensemble de la zone 1AU

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

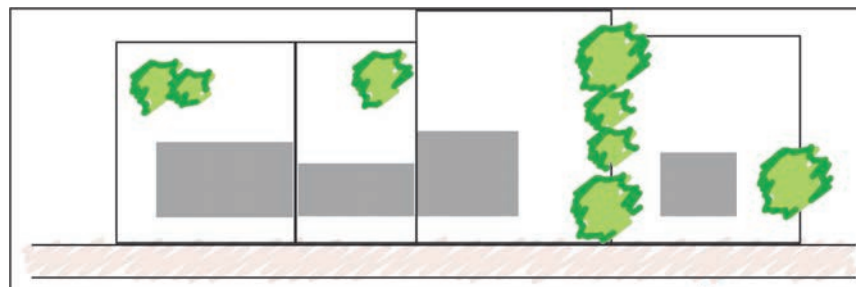
Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.

NB : R = recul

H = hauteur*.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUV et le secteur 1AUV-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 sur au moins une limite séparative*.

En cas de limites séparatives laissées libres* :

R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m.

En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.4 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUM et le secteur 1AUM-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m. Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.5 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUL

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m. Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.6 Dispositions réglementaires dans les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
1AU0-1, 1AU0-2	1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5
R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m.	R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B.
Le linéaire cumulé de constructions* en R+1 implantées sur limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.	Pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 17 mètres (R+3), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.
Le linéaire cumulé de constructions* en R+2 implantées sur limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.	A partir du R+1 inclus, le linéaire de constructions* implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale

d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux dispositions aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par

le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.	
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m ² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7

Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M ² ET 1 000 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE À 1 001 M ²
Secteurs 1AUV et 1AUV-1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 30% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUM et 1AUM-1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUL Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUO-1 et 1AUO-2, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-3, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-4, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-5, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de

la superficie totale de l'unité foncière.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations.

ARTICLE 1AU-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AU-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES

ZONES À URBANISER
ZONE 1AU

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Cette zone a vocation à accueillir des espaces destinés à l'accueil touristique. Elle regroupe les hébergements* démontables et saisonniers de type camping, caravanning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences

Mobiles de Loisirs (RML), ainsi que les installations afférentes.

Il s'agit majoritairement d'espaces ouverts et paysagers.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AUC.

VOCATION DE LA ZONE 1AUC

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- développer la vocation touristique de ces espaces ;
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUC figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUC définies ci-après.

ARTICLE 1AUC-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUC sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- dans la destination* « Commerce et activités de services* », les sous-destinations* suivantes :
 - › artisanat et commerce de détail*,
 - › restauration*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,

- › commerce de gros*,
- › activités de services avec accueil d'une clientèle*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- › cinéma*,

- équipements d'intérêt collectif et services publics*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUC-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUC sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUC sont celles issues de la sous-destinations* « autres hébergements touristiques* ».

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'hébergement touristique, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100 m² de surface de plancher ;
- la restauration* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- les activités de services avec accueil d'une clientèle* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;

- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :

- > les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
- > les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;

- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUC-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- Pour les installations destinées au camping caravanning : 4,50 mètres.
- Pour les installations collectives d'accueil, de direction, de gardiennage et d'animation : 9 mètres.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 20% de l'espace dédié aux espaces communs, hors emplacement pour camping, caravanning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

ARTICLE 1AUC-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 5 mètres, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques*, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque cela permet de sauvegarder un ou de(s) arbre(s) de grand développement* situé(s) à moins de 10 mètres de l'alignement ; les constructions* doivent être implantées selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes* techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les installations sportives de plein-air (telles que les tennis, piscines non couvertes, etc.) peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini au paragraphe précédent, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives*, et/ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum

par rapport aux limites séparatives*.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière :

- les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) ;
- cette haie végétale peut-être doublée par un grillage d'une hauteur* inférieure ou égale à 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 60% minimum de la surface totale de l'unité foncière dont au minimum 70% en pleine terre*.

Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonscrite. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE 1AUC-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENT ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUC-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Cette zone a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics etc.

VOCATION DE LA ZONE 1AUE

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions* futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population ;
- assurer l'implantation de bâtiments* de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUE figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUE définies ci-après.

ARTICLE 1AUE-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUE sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, excepté ceux autorisés à l'article 2 ;
- commerce et activités de service* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* » :
 - › industrie*,
 - › entrepôt*,

- › bureaux*
- › cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUE-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUE sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en 1AUE sont celles issues de 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* sous réserve de la recherche d'une intégration au site ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- salles d'art et de spectacles* ;
- équipements sportifs* ;
- autres équipements recevant du public*
- lieux de culte*.

Sont également autorisés : les centres de congrès et d'exposition*.

Les constructions* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- Les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - » les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - » les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ZONE 1AUE

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

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

- La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux.
- L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*.

- Les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*.
- Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions*.
- La part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet.
- Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUE-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 1AUE-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.1.2 Dispositions particulières

L'implantation des nouvelles constructions* doit chercher une harmonie d'implantation avec les constructions* voisines existantes. Une implantation pourra être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives* et ce dans un souci d'optimisation de l'espace. Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*,

d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
- et/ou
- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE 1AUE-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUE-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES
AUX ZONES U ET AU

ZONES URBAINES

ZONES À URBANISER
ZONE 1AUE

ZONES AGRICOLES

ZONE NATURELLE

LEXIQUE

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Cette zone a vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;

- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*) ;

- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone 1AUX comprend également le secteur 1AUXc qui a vocation à accueillir de l'activité commerciale.

La vocation de la zone 1AUX est de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'activités économiques.

VOCATION DE LA ZONE 1AUX

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- créer un tissu urbain adapté aux exigences de telles activités en recherchant une qualité d'ensemble ;
- permettre l'accueil de nouvelles activités en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires et en prenant en compte les espaces urbanisés qui entourent la zone ;
- organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUX figurent dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » (pièce n°3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUX définies ci-après.

ARTICLE 1AUX-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUX sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » :

- › artisanat et commerce de détail*, excepté dans le secteur 1AUXc,
- › Cinéma* ;

- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :

- › salle d'art et de spectacles*,
- › les Autres équipements recevant du public*,
- › équipements sportifs* ;
- › lieux de culte*

- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :

- › centre de congrès et d'exposition*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1AUXc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- entrepôt*
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

ARTICLE 1AUX-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUX sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUX sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
 - > industrie*,
 - > entrepôt*,
 - > bureau* ;
 - > cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
- commerce et activités de service* :
 - > commerce de gros*,
 - > activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - > restauration*,
 - > hôtel* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dans le secteur 1AUXc, est également autorisé l'artisanat et le commerce de détail* à condition que la surface de plancher soit supérieure ou égale à 400 m².

Se référer à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et UA relatif aux secteurs de mixité fonctionnelle.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientations d'Aménagement et de Pro-

grammation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont admises dès lors qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels situés à proximité ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situé en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts couverts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - > les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,

- › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUX-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- en 1AUX : 15 mètres ;
- en 1AUXc : 12 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction* ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs*.

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipement d'intérêt collectif et les services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 1AUX-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*. Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent respecter les principes d'implantation figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » du présent PLUi.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments*, ou parties de bâtiments*, doivent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (pièce n°3.1.2 du PLUi).

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, tome 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

Clôtures

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour

des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones. Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5^{ème} façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéris-

tiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE 1AUX-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics de proximité.

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AU-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AU sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AU-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AU-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AU-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AU-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AU-6

Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AU-7

Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AU-8

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUC

La zone 2AUC correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir de l'hébergement touristique* démontable et saisonnier : camping, caravanning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUC-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AUC sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AUC-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUC-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AUC-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AUC-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AUC-6

Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AUC-7

Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AUC-8

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUE

La zone 2AUE correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics etc.

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUE-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AUE sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AUE-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUE-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AUE-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AUE-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AUE-6

Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AUE-7

Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AUE-8

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de service avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

La zone 2AUX comprend le secteur 2AUXc qui est ciblé pour recevoir à terme une activité commerciale.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUX-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AUX sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AUX-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUX-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AUX-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AUX-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AUX-6

Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AUX-7

Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AUX-8

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

CHAPITRE 5

Zones agricoles

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A recouvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur suivant :

- Ap, qui recouvre des espaces à protéger en raison de la qualité ou de l'intérêt des paysages littoraux et les pincements/relictuels des corridors écologiques ouverts.

En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la zone A comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- Ad, correspondant aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur ;
- Ae, correspondant à des constructions* et installations d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Ag, correspondant à des constructions* pour gardiennage d'animaux ou pension animale ;
- As, correspondant aux espaces dévolus à des équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques sans hébergement* situés en milieu agricole ;
- At, correspondant à des hébergements touristiques sans lien avec une exploitation agricole*, forestière ou pastorale et situés en milieu agricole ;

- Av, correspondant aux aires d'accueil et aux 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 ;
- Ax, correspondant aux activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial situé en milieu agricole.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone A, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

Pour la zone identifiée sur le document graphique « Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol », il convient de se référer aux dispositions communes à toutes les zones « 1.17 Obligations applicables aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme ».

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE A-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

Dans la zone A et ses secteurs, sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article A2 y compris :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation des mines et carrières.

Dans les communes littorales sont également interdites :

- dans la bande littorale de 100 m, toutes les constructions* ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,

- dans les coupures d'urbanisation au titre de la loi « Littoral », toutes les constructions* constituant une urbanisation ;
- les nouvelles constructions* ou installations en discontinuité de l'urbanisation à l'exception des constructions* ou installations liés aux activités agricoles ou forestières, situées en dehors des espaces proches du rivage, et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Dans le secteur Ap, sont également interdits les nouveaux sièges d'exploitation agricoles* à l'exception des évolutions autorisées à l'article 2.1.

ARTICLE A-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Dans la zone A, sont autorisées :

La maintenance*, la réhabilitation* ou la restauration* des constructions existantes*, interdites à l'article 1, sous réserve de ne pas créer de logement* supplémentaire autre que ceux autorisés à l'article 2.

Dans la zone A et tous les secteurs, à l'exclusion du secteur Ap, sont admis à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que les châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, éoliennes... ;
- les exhaussements et affouillements du sol* nécessaires aux équipements collectifs admis ci-dessus.

Dans la zone A à l'exception de ses secteurs, sont admis :

a) Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière suivantes :

- les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les nouvelles constructions devront prioritairement être situées à proximité des bâtiments existants ;
- les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, ou liées à des activités de diversification d'une exploitation agricole*, pastorale ou forestière qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable...) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - › les activités de diversifications devront prioritairement réinvestir des bâtiments* existants, sauf si l'application de la réglementation sanitaire ne le permet pas ou s'il n'existe pas ou plus de bâtiment* disponible sur l'exploitation, ou s'il s'agit d'une activité de production d'énergie renouvelable.
 - › les nouvelles constructions liées à des activités de diversification devront être situées à proximité des bâtiments existants et être en cohérence

avec les bâtiments* d'exploitation pour conserver le lien entre la production principale et les activités de diversification ;

- les installations agrivoltaiques sous réserve :

- › de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- › d'être désinstallées en fin d'exploitation ;

- les nouvelles constructions* destinées à l'habitation* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- › qu'elles soient destinées au logement* des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations,
- › qu'elles ne dépassent pas une surface totale de plancher de 200 m²,
- › qu'elles soient implantées aux abords immédiats des constructions* et installations existantes nécessaires aux activités agricole, pastorale ou forestière, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou des exigences sanitaires ;

- les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants, sous réserve :

- › qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- › qu'elles ne portent pas la surface totale de plancher de l'habitation à étendre à plus de 200 m² sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
- › qu'elles ne dépassent pas une hauteur* de 8 m,
- › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;
- › Les extensions ne créant pas de surface de plancher (type garage, préau) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol ;

- la construction, réfection ou extension* des annexes* (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants liés à une exploitation agricole* et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- › elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- › elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
- › elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
- › elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
- › les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;

b) Les centres équestres.

c) Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :

- les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants à la date d'élaboration du PLUi, sous réserve :
 - › qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou

la qualité paysagère du site,

- › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire,
- › que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les extensions* soient limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 200 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et à 8 m de hauteur*,
- › que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², les extensions* soient limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 150 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme et à 8 m de hauteur* ;
- › Les extensions ne créant pas de surface de plancher (type garage, préau) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol ;
- **la construction, la réfection ou l'extension* d'annexes*** (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - › elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - › elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
 - › elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
 - › elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
 - › les travaux projetés ne doivent pas créer de logement* supplémentaire.

d) Les exhaussements et affouillements du sol* sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des plantations pourront être exigées à cet effet.

e) Les changements de destination* des bâtiments* identifiés au document graphique sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations* qui soient incompatibles avec le caractère de la zone A telles que cinéma*, commerce de gros*, industrie*, entrepôt*, centre de congrès et d'exposition*... ;
- qu'ils recueillent l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

f) Les centrales solaires sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Dans le secteur Ap, sont admis :

- la réfection et l'extension* des bâtiments* d'habitation* existants sous réserve d'être limitée et de ne pas

porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;

- les piscines non couvertes liées à des bâtiments d'habitation existants sous réserve de constituer une extension limitée, de se situer à moins de 5 mètres du bâtiment principal et de former avec lui un même ensemble architectural, de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;
- les travaux d'entretien ou confortatifs sur les bâtiments* existants autres que ceux d'habitation* sous réserve de ne pas créer de surface de plancher ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes... ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ses équipements collectifs sous réserve :
 - › de ne porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - › de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - › que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;
- lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :
 - › l'extension* des bâtiments* agricoles existants, sous réserve qu'elle constitue une urbanisation limitée au titre de la loi « Littoral »,
 - › les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrues.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Ad, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ae, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements d'intérêt collectif ou services publics de type : déchetterie, ateliers municipaux, cimetière...

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ag, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les constructions* pour gardiennage d'animaux ou pension animale ;
- les abris pour animaux non liés à l'exercice d'une activité agricole ;
- les constructions* à usage d'habitation* sous réserve qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions* ou installations et sous réserve qu'elles soient comprises dans le volume

du bâtiment* d'activité et ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées As, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements sportifs ;
- les autres équipements collectifs recevant du public sous réserve d'être destinés à l'exercice d'activités de loisirs, pédagogiques ou touristiques sans hébergement ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées At, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les hôtels* et autres hébergements touristiques* tels que les gîtes ou meublés de tourisme, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes... ;
- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des hôtels* ou autres hébergements touristiques* autorisés ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des usages, affectations des sols et activités admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Av, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les constructions*, installations et aménagements* liées à l'accueil des gens du voyage.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ax, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les extensions* des constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire, commercial ou agricole existante, sous réserve que :

- › l'opération projetée ne crée pas de nouveau logement*,
- › pour les activités commerciales, l'extension* n'excède pas 10% des bâtiments* existants,
- › pour les activités ne relevant pas de la destination commerciale, l'emprise au sol* totale n'excède pas 15%,
- › l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

- les extensions des constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière ainsi que les activités de diversification qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable...) ;
- les centrales solaires.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A-3

Volumétrie des constructions*

HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE

DANS LA ZONE A ET SON SECTEUR Ap, À L'EXCEPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES :

Constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des habitations*.	11 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	Non définie.
Constructions* destinées à l'habitation*, liées ou non à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière.	8 m.	Non définie.
DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SUIVANTS :		
Ad	Cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	10%
Ae	9 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	30%
Ag	6 m	30%
As	6 m	10%
At	6 m	20%
Av	5 m	5%
Ax	Cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	Activités commerciales : extension* maxi 10% des bâtiments* existants, Autres activités : emprise au sol* totale maxi de 15%.

ARTICLE A-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques*, et assimilées.

Des implantations différentes peuvent être demandées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat, les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou fo-

restière, à l'exception des logements* des exploitants, doivent être implantées en observant, par rapport à la dite limite séparative*, un retrait d'au moins 50 mètres.

Ce retrait peut être réduit à 25 mètres dans le cas de nouvelles constructions* ou installations liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi si le projet envisagé n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

Une disposition particulière d'implantation pourra être autorisée lorsqu'il n'est pas possible de respecter ces distances de retrait en lien avec une configuration atypique de la parcelle ou la présence sur la parcelle d'une règle / servitude inscrite au document graphique (pièce n° 5.2 du PLUi) qui empêche l'implantation de la construction ailleurs. Et à condition que l'usage futur soit compatible avec la proximité d'une zone urbaine à vocation d'habitat et non générateur de nuisance.

4.3. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes

à toutes les zones.

Clôtures :

- les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). En particulier les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les clôtures peuvent être constituées :
 - > de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage,
 - > de barrières type « ranch » ou « paddock » à condition qu'elles ne soient ni peintes, ni vernis. Les murs de clôtures seront réalisés uniquement lorsque des raisons techniques, de sécurité, ou de salubrité publique l'exigent ;
- la hauteur* et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture ;

- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ;
- sont interdits en haies mono-spécifiques les essences trop denses : cyprès, thuyas...

ARTICLE A-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE A-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE A-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ad, se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

Dans le secteur Ad, se reporter à la partie 1.16 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ad, se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

Dans le secteur Ad, se reporter à la partie 1.16 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE A0

La zone A0 recouvre des secteurs équipés ou non, destinés aux activités aquacoles (conchyliculture, mytiliculture, ostréiculture, culture d'algues...), et à la saliculture.

Elle comprend deux secteurs AOr correspondant à des espaces remarquables au sens de la loi littoral :

- le **secteur AOr1**, qui correspond aux espaces déjà bâtis ou pouvant accueillir des nouvelles constructions* ou installations nécessaires aux activités aquacoles ;
- le **secteur AOr2**, qui correspond aux espaces non bâtis à préserver de tout bâtiment*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE A0-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

Sont interdites dans la zone A0 tous usages, affectations des sols et activités qui ne sont pas visés à l'article 2 ci-dessous, y compris :

- les pièces de sommeil, les constructions* affectées ou destinées à l'habitation*, les établissements recevant des populations à caractère vulnérable et les établissements nécessaires à la gestion de crise ;
- toute augmentation des quantités stockées de matériaux polluants et/ou dangereux.
- les dépôts et stockages de matériaux, sauf pour les activités nécessitant la proximité de l'eau.

ARTICLE A0-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Sont admises dans la zone A0, excepté dans les secteurs AOr1 et AOr2 :

- les nouvelles constructions* et installations sous réserve :
 - › qu'elles soient destinées aux activités aquacoles ou de saliculture,
 - › qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - › qu'elles mettent en valeur le littoral ;
- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - › qu'elles soient rendues indispensables par des raisons techniques ou de services ;
- les activités de diversification d'une exploitation aqua-

cole existante, sous réserve :

- › qu'il s'agisse d'une activité de type dégustation annexe à l'activité principale de l'établissement,
- › que l'emprise bâtie nécessaire à la préparation des coquillage n'excède pas 30 m² par exploitation,
- › que les aménagements* légers nécessaires à l'accueil du public tels que les terrasses permettent le retour à l'état antérieur,
- › que les aires de stationnement soient non bitumées, non cimentées ;
- les constructions* et installations saisonnières liées à l'animation culturelle et à la promotion touristique du site, sous réserve :
 - › de permettre un retour à l'état antérieur à chaque fin de saison ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve :
 - › qu'elles soient destinées aux activités de nautisme léger (tels que dériveur, planche à voile, kite-surf...) notamment au stockage de matériel ;
- l'aménagement* de cheminements piétonniers sous réserve qu'ils soient non bituminés et non cimentés et le mobilier destiné à l'accueil et à l'information du public ;
- les exhaussements et affouillements* nécessaires aux constructions* et installations autorisées dans la zone sous réserve de ne pas modifier l'aspect général du site.

Sont admis dans le secteur AOr1 :

À condition que :

- › leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- › qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes* ;

› qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

› qu'ils ne constituent pas une forme d'hébergement ;

Les aménagements* légers suivants :

- 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 ;

- les activités de diversification d'une exploitation aquacole existante, sous réserve :

- › qu'il s'agisse d'une activité de type dégustation annexe à l'activité principale de l'établissement,

- › que l'emprise bâtie nécessaire à la préparation des coquillages n'excède pas 30 m² par exploitation,

- › que les aménagements* légers nécessaires à l'accueil du public tels que les terrasses permettent le retour à l'état antérieur,

- › que les aires de stationnement soient non bitumées, non cimentées ;

- la réfection des bâtiments* existants et l'extension* limitée des bâtiments* et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques compatibles avec la vocation de la zone.

Sont admis dans le secteur A0r2 :

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, les aménagements* légers suivants :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemements 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 ;

- 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, qu'aucune autre implantation ne soit possible et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter parties 1.5 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A0-3

Volumétrie des constructions*

3.1. HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS* :

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* ne doit pas excéder une hauteur* maximale de 6 mètres.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour :

- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les constructions* si des impératifs techniques le justifient.

3.2. EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

ARTICLE A0-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques*, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

4.3. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter au chapitre 6 des dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

- les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

ARTICLE AO-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE AO-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE AO-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE AO-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE AO-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE 6

Zones naturelles

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise les espaces terrestres et maritimes des communes, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nf correspondant à des franges d'urbanisation, majoritairement constituées de fonds de jardin ;
- Np correspondant à des espaces naturels ou d'urbanisation diffuse à protéger en raison de la qualité ou de l'intérêt des paysages littoraux ;
- Nr correspondant aux espaces littoraux remarquables tels que définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme et aux réservoirs de biodiversité tels que définis aux articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement.

En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la zone N comprend également, à titre exceptionnel,

les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- Nc correspondant à des terrains de camping situés en milieu naturel ;
- Ng correspondant à des terrains liés à la pratique du golf ;
- Nj correspondant aux espaces dévolus aux jardins familiaux* ou partagés* situés en milieu naturel ;
- Ns correspondant aux espaces dévolus à des équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques sans hébergement*, situés en milieu naturel ;
- Nt correspondant à des hébergements touristiques sans lien avec une exploitation agricole*, forestière ou pastorale et situés en milieu naturel.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone N, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE N-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article N2 y compris :

- les constructions* et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation des mines et carrières.

Dans les communes littorales, sont également interdites :

- dans la bande littorale de 100 m toutes les constructions* ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- les nouvelles constructions* ou installations en discontinuité de l'urbanisation à l'exception des constructions* ou installations liés aux activités agricoles ou forestières, situées en dehors des espaces proches du rivage et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Dans le secteur Np, sont également interdites les nouvelles constructions* ou installations à l'exception de celles autorisées à l'article 2.1.

ARTICLE N-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Dans la zone N, sont autorisées :

La maintenance*, la réhabilitation* ou la restauration* des constructions existantes*, interdites à l'article 1, sous réserve de ne pas créer de logement* supplémentaire autre que ceux autorisés à l'article 2.

Dans la zone N et tous ses secteurs, à l'exclusion des secteurs Np et Nr, sont admis, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés :

- les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes... ;
- les exhaussements et affouillements du sol* nécessaires aux équipements collectifs admis ci-dessus.

Dans la zone N à l'exception de ses secteurs, sont autorisés :

a) Lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière existante dans la zone :

- les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les activités de diversification de l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers ; production d'énergie renouvelable...) sous réserve :
 - › qu'elles réinvestissent des bâtiments* existants sauf si l'application de la réglementation sanitaire ne le permet pas, ou n'existe pas ou plus de bâtiment* disponible sur l'exploitation, ou s'il s'agit d'une activité de production d'énergie renouvelable. Dans ces derniers cas, l'activité sera réalisée à proximité des bâtis existants,
 - › qu'elles soient en cohérence avec les bâtiments* d'exploitation pour conserver le lien entre la production principale et les activités de diversification,
 - › qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les exhaussements et affouillements du sol* sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des plantations pourront être exigées à cet effet ;

- les nouvelles constructions* destinées à l'habitation* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- › elles doivent être destinées au logement* des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire à son fonctionnement,
- › elles ne doivent pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m² et une hauteur* maximale de 8 mètres,
- › elles doivent être implantées aux abords immédiats des constructions* et installations existantes nécessaires aux activités agricoles, pastorale ou forestière, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou des exigences sanitaires,
- › elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants sous réserve :

- › qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
- › qu'elles ne portent pas la surface totale de plancher de l'habitation* à étendre à plus de 200 m², sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
- › qu'elles ne dépassent pas la hauteur* maximale de 8 mètres,
- › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;

- la construction, la réfection ou l'extension* d'annexes* (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- › elles ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site,
- › elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
- › elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
- › elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
- › les travaux projetés ne doivent pas créer de logement* supplémentaire ;

b) Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :

- les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants à la date d'approbation du PLUi sous réserve :
 - › qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire,
 - › qu'elles ne dépassent pas la hauteur* maximale de 8 mètres,

› que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 200 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,

› que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², les extensions* soient limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 150 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;

- **la construction, la réfection ou l'extension* d'annexes*** (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- › elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- › elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
- › elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
- › elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
- › les travaux projetés ne doivent pas créer de logement* supplémentaire.

c) **Les changements de destination* des bâtiments*** identifiés au document graphique sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations* qui soient incompatibles avec le caractère de la zone N telles que cinéma*, commerce de gros*, industrie*, entrepôt*, centre de congrès et d'exposition*... ;
- qu'ils recueillent l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

d) **Les centrales solaires** sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

e) **Les dispositifs légers de production d'EMR** (énergie marine renouvelable) de type houlomoteur sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages littoraux concernés et de ne pas compromettre l'activité agricole.

f) **Les serres** de plein champ* sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

g) **Les aménagements* légers nécessaires** à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol* n'excèdent pas 50 m².

Dans le secteur Nf, sont admis les annexes* (abri de jardin, garage...) à une habitation* existante et les piscines sur la même unité foncière sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;
- qu'elles ne portent pas l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m² ;
- qu'elles se situent à moins de 20 m du bâtiment* principal ;
- qu'elles n'excèdent pas une hauteur* de 5 m.

Dans le secteur Np, sont admis :

- La réfection et l'extension* des bâtiments* d'habitation* existants sous réserve d'être limitée et de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages littoraux ainsi qu'à la sécurité publique ;
- les piscines non couvertes liées à des bâtiments d'habitation existants sous réserve de constituer une extension limitée, de se situer à moins de 5 mètres du bâtiment principal et de former avec lui un même ensemble architectural, de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;
- les travaux d'entretien ou confortatifs sur les bâtiments* existants autres que ceux d'habitation* sous réserve de ne pas créer de surface de plancher ;
- les constructions* saisonnières liés à l'animation ou à la sécurité des plages ainsi qu'à l'information communale ou à la petite restauration* sur les plages ;
- les constructions* saisonnières techniques destinées aux activités sportives ou nautiques liées à la plage (locaux nécessaires au stockage du matériel, à leur entretien...) ;
- 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, qu'aucune autre implantation ne soit possible et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes... ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ses équipements collectifs sous réserve :
 - › de ne porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - › ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - › que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.

Dans le secteur Nr, sont admis :

- a) 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, les aménagements* légers suivants :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
 - 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, qu'aucune autre implantation ne soit possible et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
 - la réfection des bâtiments* existants et l'extension* limitée des bâtiments* et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour à l'état naturel ;
 - à l'exclusion de toute forme d'hébergement* et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes* et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - › les aménagements* nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol* n'excèdent pas 50 m²,
 - › dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions* et aménagements* exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
 - › à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
 - 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 équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

b) Dans les communes littorales :

- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- l'atterrissage de canalisations et leurs jonctions sous réserve que :
 - › ces canalisations et jonctions soient nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie,
 - › les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages soient souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental ;
- les installations, constructions*, aménagements* de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

c) En dehors des communes littorales :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ses équipements collectifs sous réserve :
 - › de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ,
 - › de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - › que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;
- les serres de plein champ, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nc, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, et/ou de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home), tels que bâtiments* d'accueil, salles communes, sanitaires, locaux poubelles... ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des terrains de camping à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ng, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les exhaussements et affouillements de sol* liés à

l'aménagement* de parcours de golf sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement des continuités écologiques ;

- la réfection et l'extension* limitée des bâtiments* existants situés en coupure d'urbanisation au sens de la loi « Littoral » ;
- la réfection des bâtiments* existants situés hors coupure d'urbanisation au sens de la loi « Littoral », ainsi que leur extension* dans la limite de 10% de leurs emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements golfs à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Nj, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- la construction d'un seul abri de jardin par unité cultivée* sous réserve qu'il n'excède pas 6 m² d'emprise au sol* et une hauteur* de 3 m ;
- la construction d'un seul local technique collectif par ensemble de jardins sous réserve qu'il n'excède pas 50 m² d'emprise au sol* et une hauteur* de 4 m ;
- la construction d'une seule serre* collective par ensemble de jardins sous réserve qu'elle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol* et une hauteur* de 4 m ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux* ou partagés* à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ns, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements sportifs ;
- les autres équipements collectifs recevant du public sous réserve d'être destinés à l'exercice d'activités

de loisirs, pédagogiques ou touristiques sans hébergement* ;

- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Nt, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les hôtels* ou autres hébergements touristiques* tels que les parcs résidentiels de loisirs, les gîtes ou meublés de tourisme, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes... ;
- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des hôtels* ou autres hébergements touristiques* autorisés ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des usages, affectations des sols et activités admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N-3

Volumétrie des constructions*

	HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	EMPRISE AU SOL* MAXIMALE
DANS LA ZONE N ET SES SECTEURS, À L'EXCEPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES :		
Constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des habitations*	11 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	Non définie.
Constructions* destinées à l'habitation*, liées ou non à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière	8 m	Non définie.
DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SUIVANTS :		
Nc	5 m	10%
Ng		
Extension* des bâtiments* existants	cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	Non définie.
Exhaussements et affouillements de sol*	1 m	Non définie.
Nj		
Abri de jardin	3 m	6 m ² par unité cultivée*.
Local technique collectif ou serre* collective	4 m	50 m ² par ensemble de jardins.
Ns	7 m	20%
Nt	cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	20%

ARTICLE N-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être demandées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat, les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou fo-

restière, à l'exception des logements* des exploitants, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative*, un retrait d'au moins 50 mètres. Ce retrait peut être réduit à 25 mètres dans le cas de nouvelles constructions* ou installations liées à une exploitation existante si le projet envisagé n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

4.3. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

- les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). En particulier les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code

de l'urbanisme ;

- les clôtures peuvent être constituées :
 - › de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage,
 - › de barrières type « ranch » ou « paddock » à condition qu'elles ne soient ni peintes, ni vernis. Les murs de clôtures seront réalisés uniquement lorsque des raisons techniques, de sécurité, ou de salubrité publique l'exigent ;
- la hauteur* et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ;
- sont interdits en haies mono-spécifiques les essences trop denses : cyprès, thuyas...

ARTICLE N-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents

sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

ARTICLE N-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE N-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

Lexique

ABATTAGE :

Les abattages* procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

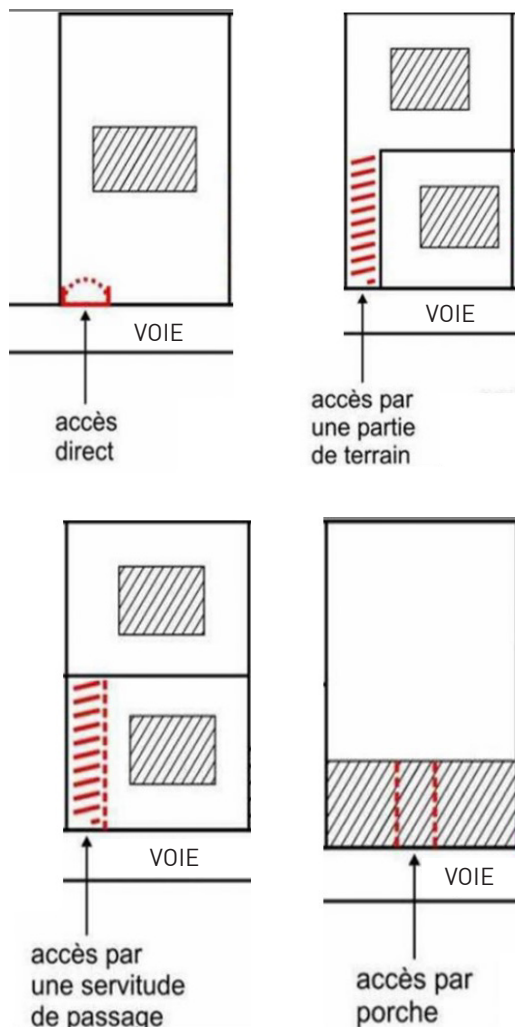
ACCÈS :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

Schémas illustratifs d'accès présentant une longueur inférieure ou égale à 60 mètres et desservant un seul logement**



Les accès* sont considérés comme des voies* lorsque ces deux conditions sont réunies :

- l'accès* ou le chemin d'accès présente une longueur supérieure à 60 mètres mesurée depuis la voie ouverte à la circulation automobile ;
- l'accès* ou le chemin d'accès dessert 3 logements* et plus.

ACCOTEMENT ENHERBÉ :

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

ACROTÈRE :

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

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS :

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

AGRICULTURE URBAINE :

L'agriculture urbaine* consiste à cultiver des plantes et à élever des animaux à l'intérieur et aux alentours des villes. Elle fournit des produits alimentaires de divers types de cultures (graines, plantes racines, légumes, champignons, fruits), des animaux (volailles, lapins, chèvres, moutons, bétail, cochons, cochons d'Inde, poissons, etc.), ainsi que des produits non alimentaires (herbes aromatiques et médicinales, plantes ornementales, produits forestiers, etc.). Les produits de l'agriculture urbaine* sont consommés par les producteurs ou vendus sur des marchés urbains.

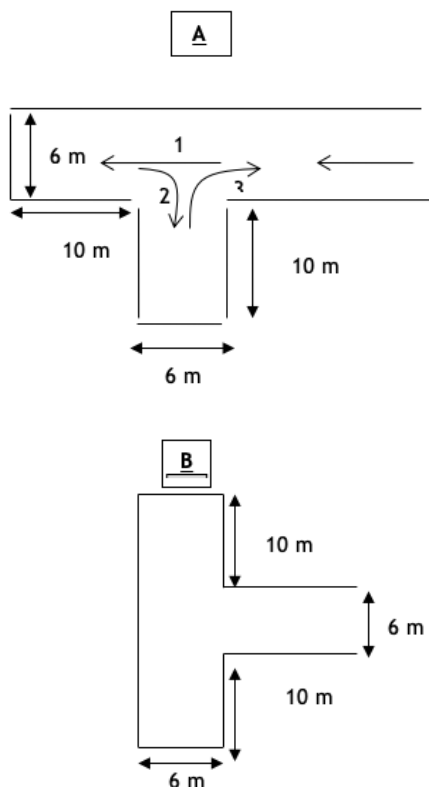
AIRE DE PRÉSENTATION :

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

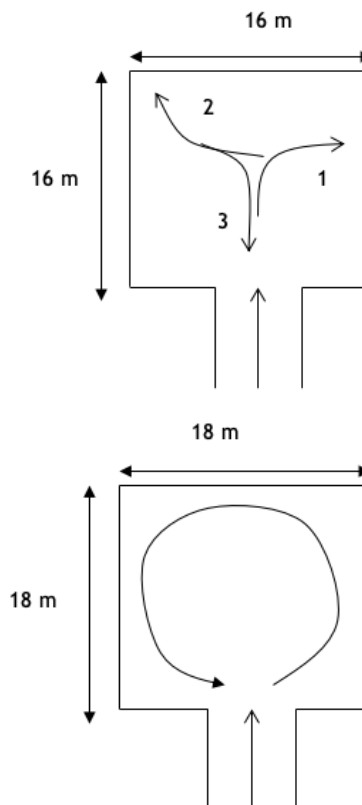
AIRE DE RETOURNEMENT :

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

1_ « T » de retournement



2_ Emprise de retournement



Les schémas ci-dessous illustrent les aires de retournement* qui peuvent être réalisées dans le cas d'un projet. Les largeurs indiquées ne constituent pas la règle.

AMÉNAGEMENT :

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

ANNEXE :

Une annexe* est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction principale*. Les pergolas, car port, abri... sont des annexes*, contrairement à une piscine qui n'en est pas une.

ARBRE :

L'arbre* est un végétal terrestre ligneux présentant un tronc nu à la base et ramifié en branches au sommet à l'âge adulte.

ARBRE DE PETIT, MOYEN ET GRAND DÉVELOPPEMENT :

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur* à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur* à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur* à l'âge adulte.

ATTIQUE :

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

BALCON :

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

(Voir la définition de coursive* et de loggia*).

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ :

Le règlement définit des bandes de constructibilité* qui s'appliquent aux terrains et aux constructions* le long des voies et emprises publiques* ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi ou à réaliser par une personne publique. Les bandes de constructibilité* ne s'appliquent donc pas aux voies nouvelles privées à l'exception de celles qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux. Une sente piétonne, une piste cyclable ou les voies SNCF ne génèrent pas de bande de constructibilité*.

Les bandes de constructibilité* s'appliquent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique*.

Les bandes de constructibilité* s'appliquent et sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile et

qui assurent ou peuvent assurer la desserte du terrain d'assiette* du projet.

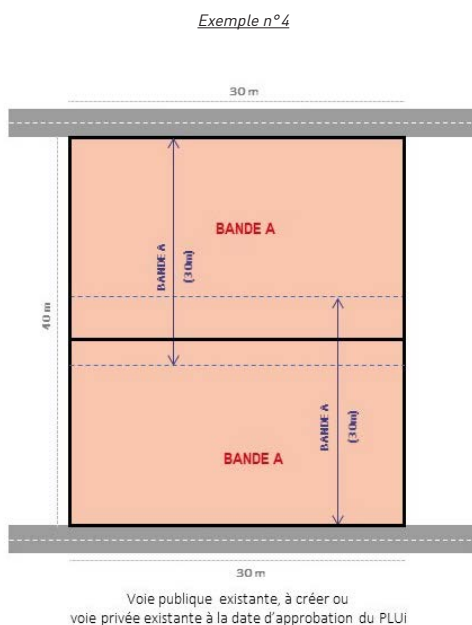
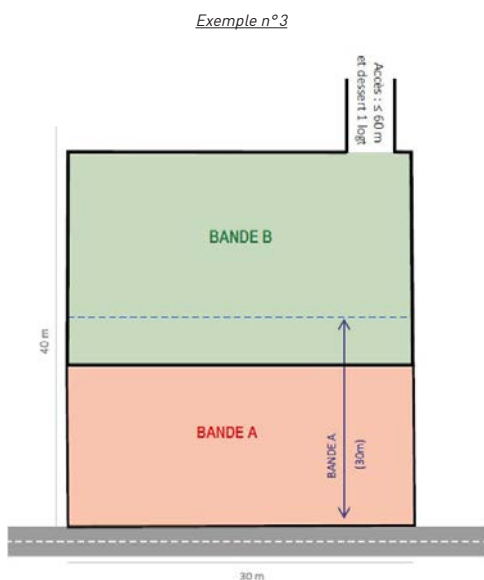
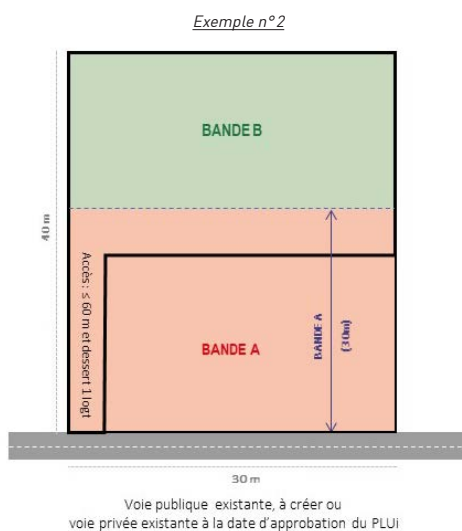
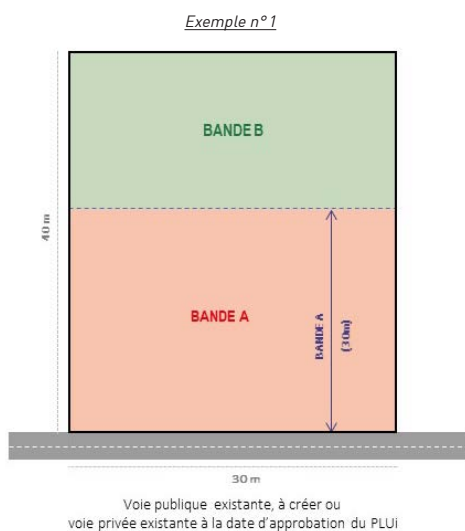
À l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* et de hauteur* maximale des constructions* qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les deux bandes de constructibilité* sont définies ci-après :

Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*. La voie* qui génère la bande A doit avoir un contact avec l'unité foncière.

Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie*.

Schémas illustratifs de la bande de constructibilité* en zone UV1 définie à 30 mètres



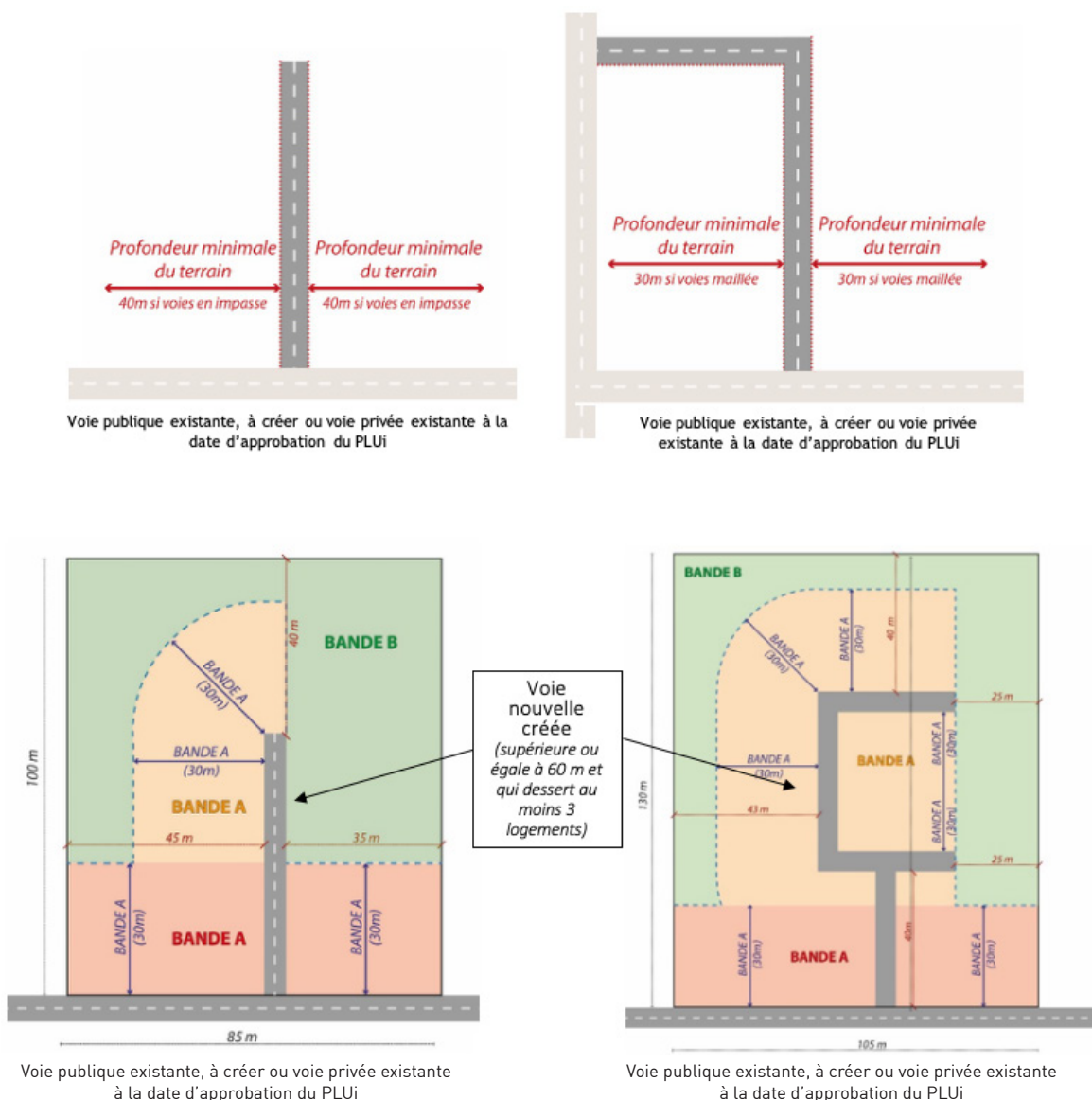
Dispositions particulières

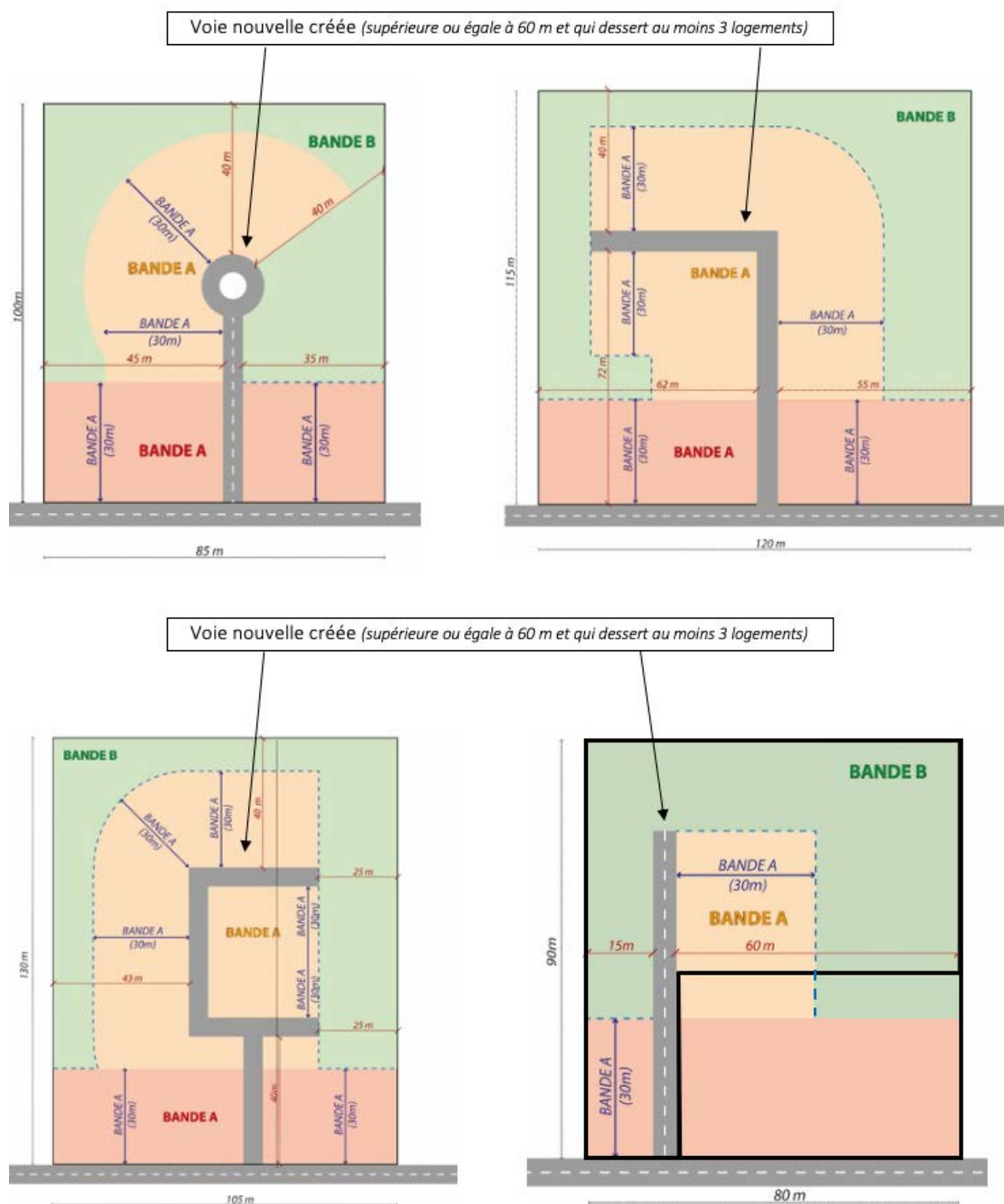
En cas d'opération d'ensemble*, pour les projets de constructions* situés sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en zone urbaine, la voie de desserte privée à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculaire-

ment d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Les schémas ci-dessous illustrent les différents cas de figure en fonction de la configuration des terrains et du projet de desserte.

Schémas illustratifs de la bande de constructibilité* en zone UV1 définie à 30 mètres





BÂTIMENT :

Un bâtiment* est une construction* couverte et close.

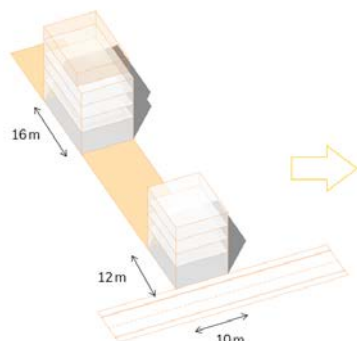
BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ :

Dans certains secteurs de la zone UU+, la hauteur* maximale peut être atteinte ou dépassée dès lors que l'épaisseur de l'ensemble des étages courants du

bâtiment* est inférieure ou égale à 13 mètres. Cette hauteur* est exprimée en pourcentage et est calculée en fonction de l'emprise au sol* de chaque bâtiment*.

Largeur UF < 15 m

Schéma illustratif de l'application du bonus de constructibilité* en zone UUs+ pour une parcelle de 10 m



Bonus de constructibilité* pour les bâtiments dont les étages courants ont une épaisseur inférieure ou égale à 13 mètres : $(H) \leq 23 \text{ m (R+5)}$ sur **100%** de l'ES du bâtiment*

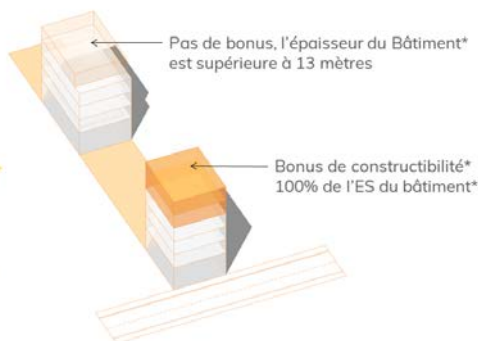
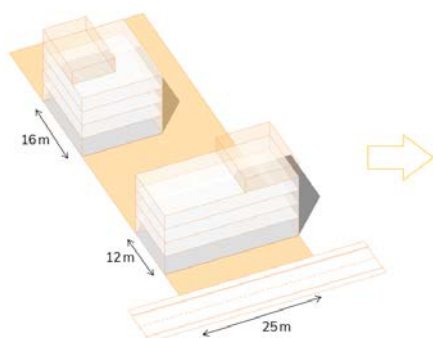
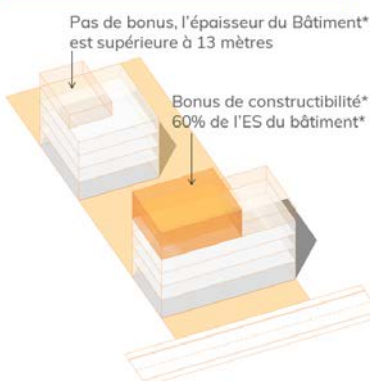
**Largeur UF > 15 m**

Schéma illustratif de l'application du bonus de constructibilité* en zone UUs+ pour une parcelle de 25 m



Bonus de constructibilité* pour les bâtiments dont les étages courants ont une épaisseur inférieure ou égale à 13 mètres : $(H) \leq 23 \text{ m (R+5)}$ sur **60%** de l'ES du bâtiment*

**BORDURE :**

La bordure* est un élément structurel qui délimite l'emprise d'une voie ou emprise destinée à la circulation générale et les terrains privés limitrophes.

COEFFICIENT DE BIOTOPE :

Le coefficient de biotope* définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments* et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le coefficient de biotope* est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre*. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades* végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones. En revanche, s'il abat un

ou des arbres d'une hauteur de 3 m minimum, il sera alors soumis à une pénalité de -2% (malus) par arbre soustrait au total du coefficient de biotope.

A l'inverse, tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2%. Les exemples suivants peuvent être cités : agriculture urbaine, jeux pour enfants, installations sportives (ex : parcours santé, terrain de pétanque, tables de ping-pong, mur d'escalade...), parvis ouvert avec éléments de mobilier urbain bénéficiant d'ombre (ombrière, pergola, ...), assises et tables (au moins 2 bancs), fontaines, brumisateurs, miroirs d'eau permettant le rafraîchissement des usagers, tiers-lieu en extérieur (théâtre de verdure, scène extérieure...). Ce bonus est à ajouter au résultat final du coefficient de biotope*.

(Voir la définition revêtement perméable* et revêtement imperméable*).



Modalités de calcul :

Tout projet de construction* ou d'aménagement*, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope*, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau page suivante.

Si un arbre existant d'une hauteur de 3 m minimum est abattu, il faut soustraire au total du coefficient de biotope -2%. Si le projet comporte un espace partagé, il faut ajouter au total du coefficient de biotope +2%.

Cela donne la formule suivante :

$$CB = \left(\frac{\begin{aligned} &(\text{surface de type 1} \times \text{coefficient de pondération type 1}) \\ &+ (\text{surface de type 2} \times \text{coefficient de pondération type 2}) \\ &+ \dots \end{aligned}}{\text{Surface de la parcelle}} \right) \times 100 [- (\text{nombre arbre abattu} \times 2\%) + 2\%]$$

*Pondération des surfaces favorables à la nature prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope**

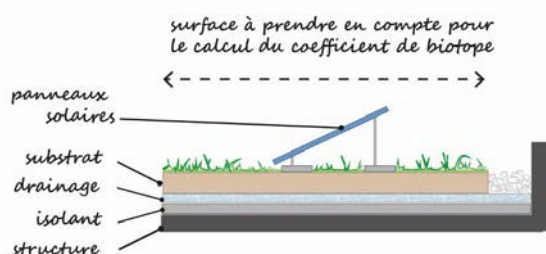
TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		COEFFICIENT PONDÉRATEUR	EXEMPLE DE SURFACE
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2	
	Arbres* existants conservés sur pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.		
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m² par arbre.	1,1	
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2	Noue, jardin de pluie, etc. L'utilisation est conditionnée à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau pluvial.
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8	Toiture végétalisée intensive
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7	Toiture végétalisée intensive
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5	Toiture végétalisée intensive
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2	Toiture végétalisée extensive
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2	Mur d'une construction (hors clôture), plantes grimpantes en pleine terre
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4	Mélange terre/pierre, graviers, Terrasse ou dallage à large joint posé sur une couche de gravier/sable, dalles alvéolées engazonnées, enrobé drainant, béton poreux.

Les dispositions relatives au coefficient de biotope* s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement* d'une certaine taille sont également prévues par le règlement.

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope*.

Toitures végétalisées et installation de panneaux solaires (Types 5, 6 et 7)

La végétalisation des toitures est compatible avec l'installation en toiture de panneaux solaires thermiques (pour eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques (production électrique), et ne modifie pas les coefficients à appliquer pour le coefficient de biotope*. Les zones situées en dessous des panneaux, même si elles bénéficient de moins d'ensoleillement, sont à intégrer dans le calcul des surfaces.

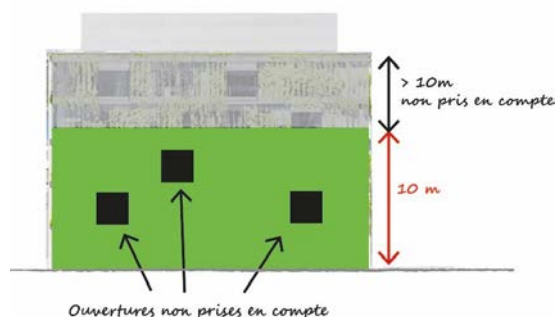


Végétalisation des façades (Type 9)

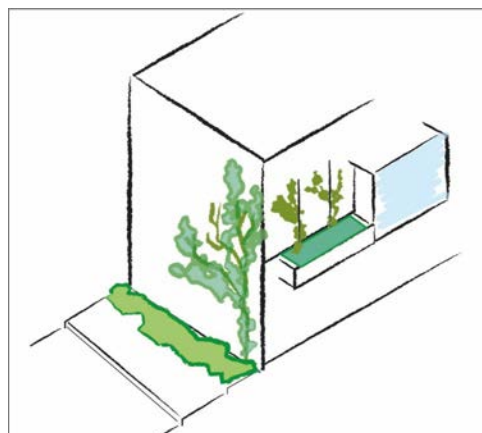
Pour la végétalisation des façades, les plantes grimpantes en pleine terre* seront privilégiées aux systèmes hors sol. Elles nécessitent moins d'arrosage et sont plus faciles à mettre en œuvre et à entretenir.



Plantation verticale en pleine terre* : celles-ci sont comptabilisées à partir du sol et jusqu'à un maximum de 10 m de haut. Les ouvertures sont décomptées.



Pour les plantations ne partant pas du sol (ex : jardinières intégrées en façade) : il s'agira de se référer aux types 4 à 7 selon profondeur du substrat des jardinières.



COMBLE :

Un comble* est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction*. Il désigne par extension*, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction*.

CONSTRUCTION :

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

CONSTRUCTION DE PREMIER RANG :

Est considérée comme construction de premier rang*, la construction principale* la plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Voir la définition de l'annexe*.

COUPE D'ENTRETIEN :

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

COURSIVE :

Lieu de passage ouvert et couvert, plus long que large, implanté en retrait par rapport au nu de la façade* permettant de desservir plusieurs logements* ou locaux. (Voir la définition de loggia* et de balcon*).

DÉMOLITION :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction*.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Il existe cinq destinations* : exploitation agricole et forestière*, habitation*, commerces et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Chacune comprend des sous-destinations* :

► Exploitation agricole et forestière :

La destination* de construction* « exploitation agricole et forestière* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole, aquacole et conchylicole. Elle recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, aquacole, conchylicole, ostréicole. Cette sous-destination* recouvre notamment les constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L. 151-11 du Code de l'urbanisme) telles que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, ou des constructions* nécessaires aux activités accessoires telles que la vente de produits à la ferme ou la dégustation sur place ;
- Entre dans cette sous-destination : viticulture, arboriculture, maraîchage, horticulture, pépinière, élevage, centre équestre, transformation et vente des produits de la ferme, vinification...
- N'entre pas dans cette sous-destination : paysagiste, golf, pension de chevaux, cave coopérative vinicole, toilettage de chiens et chats...
- exploitation forestière : elle recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité forestière, notamment les maisons forestières et les scieries, ainsi que et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

► Habitation :

La destination* « habitation* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- logements : c'est-à-dire les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel dont : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte,...) chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts, gîtes ;
- hébergement : c'est-à-dire les résidences universitaires et étudiantes et les résidences ou foyer avec service (résidence seniors...), maison de retraite, maison de retraite médicalisée, EHPAD, EHPA, résidence hôtelière à vocation sociale, foyer de travailleurs

et résidence autonomie ainsi que les établissements mentionnés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles.

► Commerce et activités de services :

La destination* « Commerce et activités de services* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Cela comprenant notamment les épiceries, pharmacies, cavistes, supérettes, supermarchés, points permanents de présentation de biens et de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés à distance par voie télématique ou commandés sur place par voie automatique ou organisés pour l'accès automobile, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services, comme : boucherie, boulangerie, cordonnerie, station-service, salon d'esthétique, salon de coiffure... ;
- le commerce de détail correspond à toute activité de vente de biens ou services générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. Sont exclus de cette définition les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs compte-tenu de besoins en foncier spécifiques et d'une influence réduite sur les flux de circulation, et les recycleries dont l'action présente un caractère d'intérêt général. Les show-rooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15% de la surface de l'unité bâtie et que l'impact sur les flux de véhicule est réduit ;
- restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle dont les bars, « mousseries », cafés, lieux permettant une consommation sur place (hors dégustation) n'étant pas l'activité accessoire d'un commerce ou d'une autre activité ;
- commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- l'activité de service avec l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. comme les salles de sport privées, spa, professions libérales et regroupement de professions libérales, les maisons de santé privées, les assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, matériels, showroom, magasins de téléphonie mobile, station de lavage, centre de contrôle technique automobile... ;
- hôtel : constructions destinées à l'accueil de touristes

dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;

- cinéma.

› Équipements d'intérêt collectif et services publics :

La destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations* suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés dont les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics : locaux de nature technique ou industrielle, comme les dépôts de bus, stations d'épuration, les constructions* permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux de distribution, les locaux techniques comme les transformateurs, les installations ou infrastructures nécessaires à l'aménagement numérique du territoire tels que NRO, antennes et pylônes, armoires de rue, fourreaux... ;
- établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : cela recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, petite enfance, de formation, les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- salle d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. cela recouvre les salles de concert, théâtre... ;
- équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, comme les stades, piscines, gymnases... ;
- autres équipements recevant du public : comme les crématorium, salle des fêtes, maisons de quartier, parking silo, aires d'accueil des gens du voyage...
- lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

› Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

La destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations* suivantes :

- industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur

secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. elle recouvre les constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, (construction* automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser ;

- entrepôt : elle recouvre les constructions* destinées à la logistique, au stockage de biens ou logistiques, ou à l'entreposage des biens sans surface de vente comme le stockage à titre saisonnier ou non de caravanes, de bateau, résidences mobiles de loisirs, garde meuble, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.;
- bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et également des administrations publiques et assimilées ;
- centre de congrès et d'exposition : comme les parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith.
- cuisine dédiée à la vente en ligne : elle recouvre les constructions ou les locaux destinés à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes peuvent être soit livrées au client soit récupérées sur place.

DISPOSITIF À CIEL OUVERT :

Dans les dispositifs de gestion à ciel ouvert sont inclus tous les ouvrages visibles : noue, jardin de pluie, capacité de rétention d'un espace inondable... Il pourra être accepté les structures stockantes alimentées par substrat poreux (toiture végétalisée avec dispositif stockant par exemple).

DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE :

Partie de clôture laissant passer le jour et présentant alternativement des espaces vides et des espaces pleins.

DISPOSITIF ENTERRÉ :

Dans les dispositifs enterrés sont autorisés uniquement ceux assurant l'infiltration des eaux pluviales comme les tranchées drainantes ou les structures alvéolaires ultralégères dont le radier est non étanché.

Eaux PLUVIALES :

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

ÉMERGENCES :

Volumes d'un bâtiment* situés au-dessus de la partie constituant son socle* qui de par leur indépendance et leur hétérogénéité de formes et hauteurs* créent des effets variés de composition.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

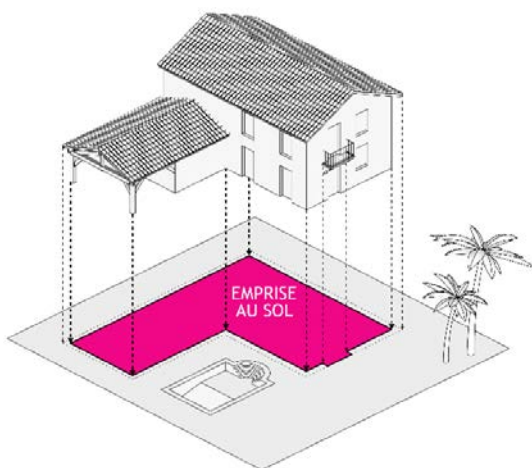
Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique*, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements*.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

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

EMPRISE AU SOL :

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

Illustration de la projection verticale du volume bâti



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol* :

- les constructions* enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol* ;
- les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel* ;
- les piscines et les piscines hors sol d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel* ;

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

Les annexes*(à l'exception des piscines non couvertes), pergolas, car port entrent dans le calcul de l'emprise au sol*.

ÉPAISSEUR D'UN BÂTIMENT :

L'épaisseur d'un bâtiment* caractérise la distance entre les deux façades principales* d'un bâtiment*.

ESPACE EXTÉRIEUR À JOUISSANCE PRIVATIVE :

Il s'agit d'un espace prolongeant le logement. Son accès se fait depuis une pièce à vivre de type salle à manger, salon... et non exclusivement depuis une chambre. Il est dimensionné pour constituer un espace de détente pouvant accueillir du mobilier (table et chaises). Il peut prendre des formes variées : balcon, terrasse, loggia, jardin...

ESPACE SERVICE VÉLO :

Un espace service vélo correspond à un espace permettant le petit entretien d'un vélo (changer une roue, gonfler un pneu...). Cet espace peut être organisé dans une circulation et comprend un tableau accroché au mur avec quelques outils et une pompe à vélo.

ÉTAGE COURANT :

L'étage courant* est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle* et la partie sommitale*.



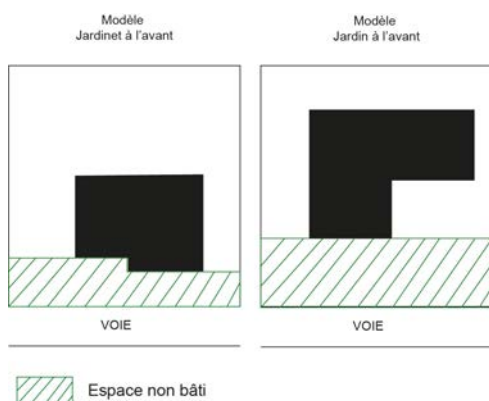
ESPACE LIBRE :

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

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

ESPACE NON BÂTI :

Les espaces non bâtis* sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions*, les espaces plantés (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les accès* et les surfaces de stationnement ainsi que les terrasses imperméables d'une hauteur inférieure à 60 cm.



ESPACE VERT PLANTÉ :

Les espaces vert plantés* sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace vert planté*. Les plantations sur jardin minéral type jardin zen avec cailloux ou gravier ne rentrent pas dans cette définition.

ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP) :

Un espace vert protégé* est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLUi protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

EXTENSION :

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

FAÇADE :

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

FAÇADE PRINCIPALE :

Sont considérées comme façades principales*, les façades* les plus longues d'une construction principale* qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

(Se reporter aux modèles d'insertion et d'implantation des constructions* au sein du règlement).

FAÇADE SECONDAIRE :

Dans le modèle « pignon sur rue » et « plots » sont considérés comme façades secondaires*, les façades* les plus courtes d'une construction principale* qui sont implantées en limite d'emprise de la voie ou en retrait.

(Se reporter aux modèles d'insertion et d'implantation des constructions* au sein du règlement).

FAILLE :

La faille* est une césure verticale totale ou partielle du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade* afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie. En cas de faille partielle, seul le rez-de-chaussée peut-être bâti à condition qu'elle soit perceptible par un jeu de transparence.

FAÎTAGE :

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

FESTON :

Tôle d'occultation destinée à doubler une grille ouvragée* entre les deux traverses horizontales et dont les bordures peuvent être dentelées.

FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT :

Voir la définition de mutualisation*.

FOSSÉ :

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

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

Une noue* ne peut être considérée comme un fossé*.

GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES :

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est une démarche qui prône l'absence d'infrastructures spécifiquement dédiées à l'eau de pluie. Elle repose sur l'utilisation des différents espaces d'un projet pour gérer les eaux de pluie : toitures, espaces verts... On parle alors de plurifonctionnalité des ouvrages (une toiture qui stocke de l'eau reste une toiture ; un espace vert qui infiltre l'eau de pluie reste un espace vert...). Cette approche s'avère extrêmement vertueuse pour l'environnement, mais aussi pour l'économie des projets.

GRILLE OUVRAGÉE :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

HAUTEUR :

La hauteur* totale d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus

bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel* existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique*.

La hauteur* totale d'une clôture s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel* existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Elle correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle se calcule sur l'ensemble du linéaire.

Modalités de calcul :

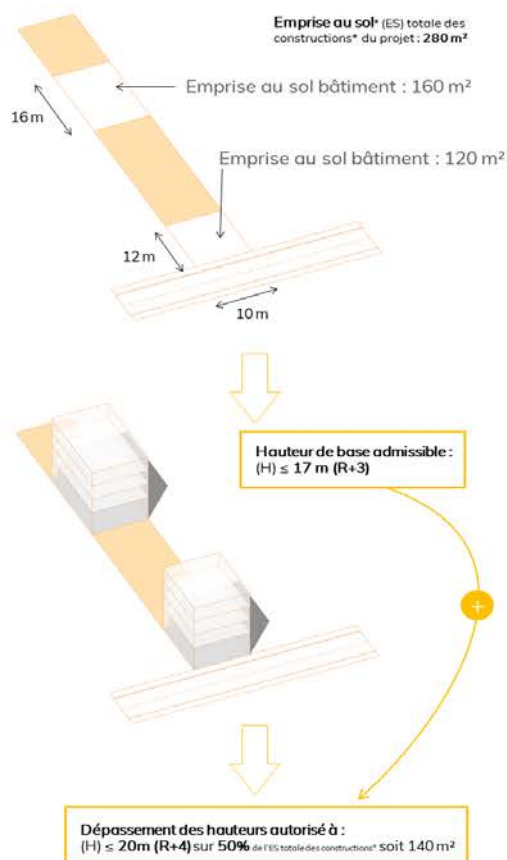
Les équipements d'intérêt général tels que les transformateurs et les pylônes, ainsi que les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur*. Par ailleurs, des dérogations s'appliquent dans les zones soumises au risque de submersion marine.

HAUTEUR COMPOSÉE :

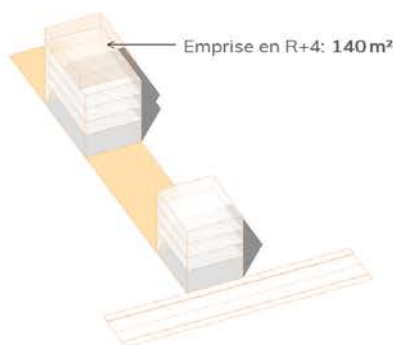
Dans certaines zones du PLUi, la règle de la hauteur* est appréciée en fonction de la largeur du terrain sur voie. Le règlement définit des variations de la hauteur* maximale autorisée calculée sur l'emprise au sol* totale des bâtiments qui composent le projet. En fonction du ou des pourcentage(s) défini(s) et de la largeur de terrain sur voie et de la zone, ces variations permettent de dépasser sur tout ou partie du ou des bâtiment(s) la hauteur* maximale autorisée.

Largeur UF < 15 m

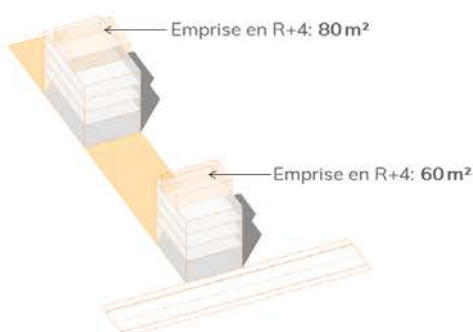
Schémas illustratifs de l'application de la hauteur composée* en zone UUs+ pour une parcelle de 10 m



Exemple 1, dépassement des hauteurs autorisé réparti sur un seul bâtiment

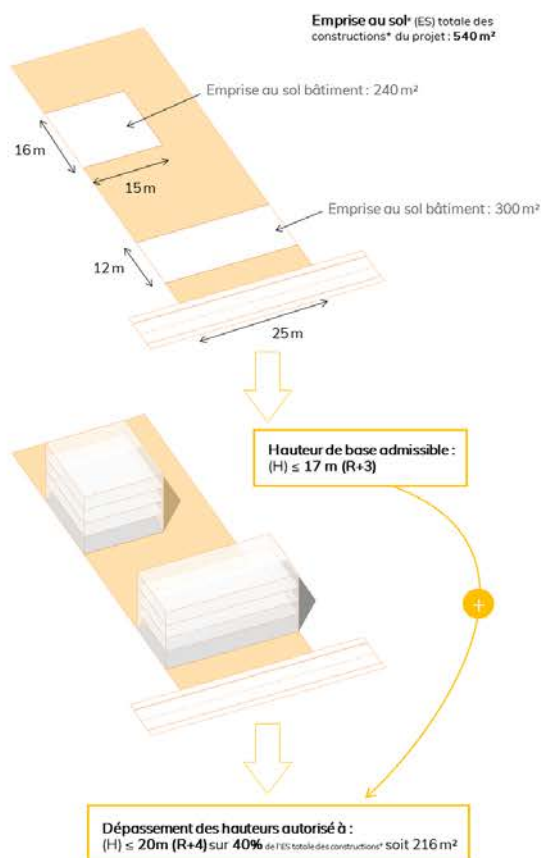


Exemple 2, dépassement des hauteurs autorisé réparti sur les deux bâtiments

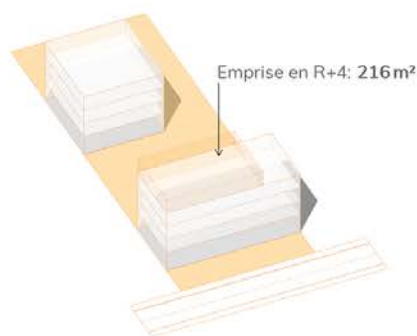


Largeur UF > 15 m

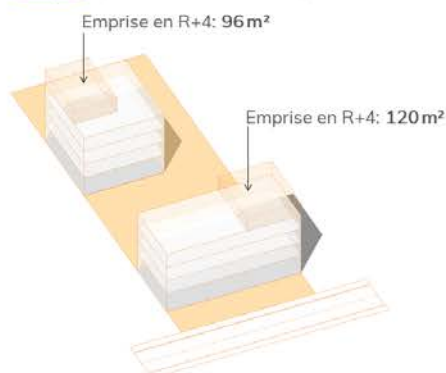
Schémas illustratifs de l'application de la hauteur composée* en zone UUS+ pour une parcelle de 25 m



Exemple 1, dépassement des hauteurs autorisé réparti sur un seul bâtiment



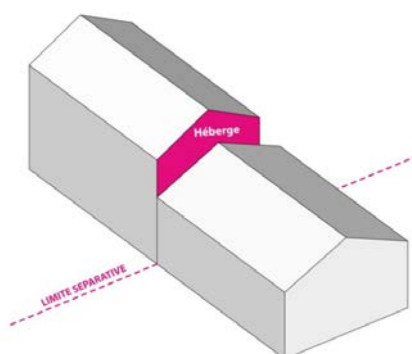
Exemple 2, dépassement des hauteurs autorisé réparti sur les deux bâtiments



HÉBERGE :

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions* accolées ou adossées, de hauteurs* inégales.

L'héberge* désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction* la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge* est réputée appartenir au propriétaire de la construction* la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire. La notion d'héberge* existante s'entend pour les constructions pérennes.



JARDIN FAMILIAL :

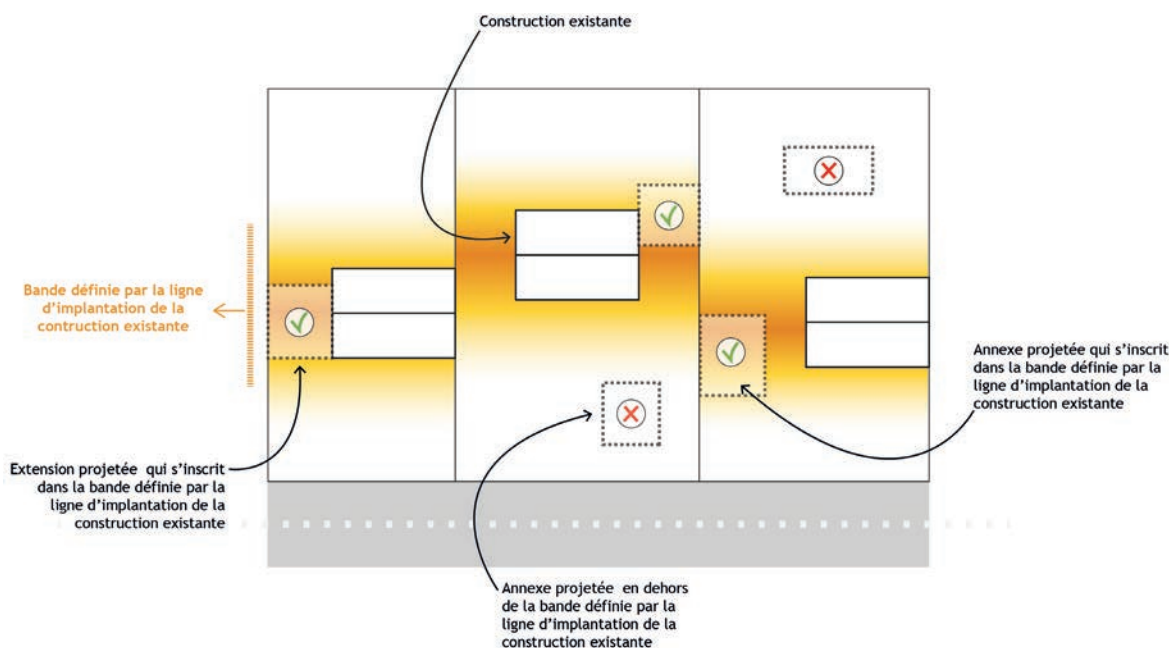
Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1^{er} juillet 1901.

JARDIN PARTAGÉ :

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

LIGNE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Cette expression fixe les possibilités d'implantation des annexes et des extensions sur un terrain en fonction de la position du bâtiment principal voisin ou accolé sur la même propriété. Lorsque la règle fait ainsi référence à la ligne d'implantation des constructions, les annexes et les extensions doivent être implantées de telle manière qu'une partie au moins de leur emprise soit comprise dans la bande sensiblement parallèle formée par le prolongement des façades sur voie et arrière du bâtiment principal.



LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE :

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

(Voir la définition « Voies et emprises publiques* »)

LIMITES SÉPARATIVES :

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

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives* correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*. Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons* et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80 m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur* minimum de 1,90 mètre ;
- tout élément de construction* d'une hauteur* supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol* existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

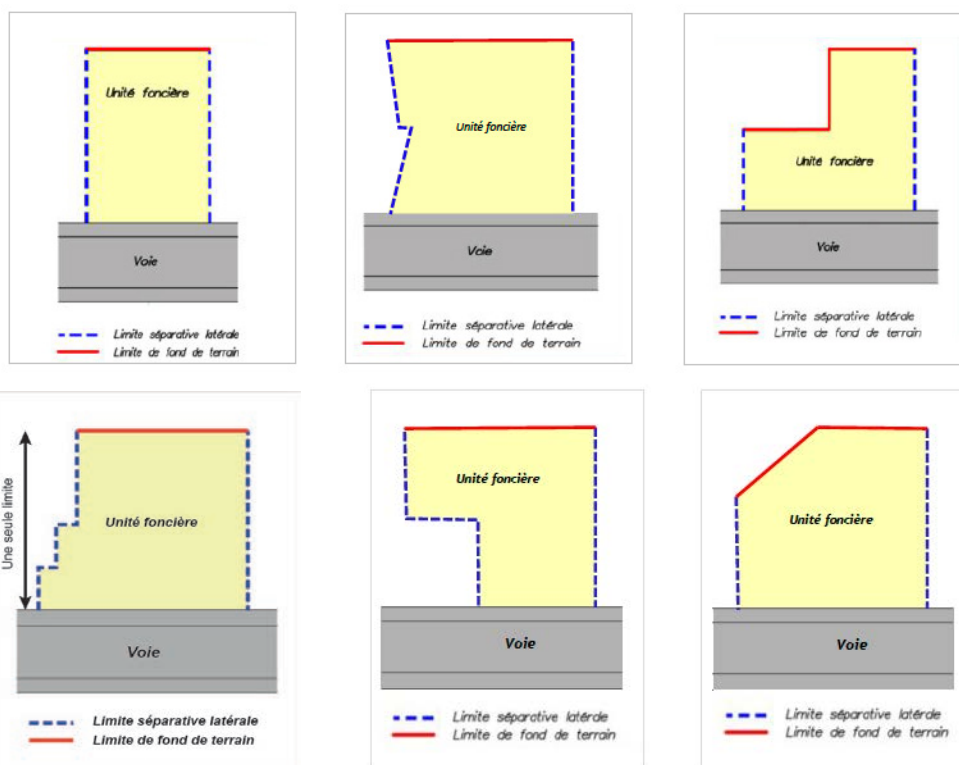
- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;

- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives* latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative* de fond de terrain. L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives* de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière.



LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ :

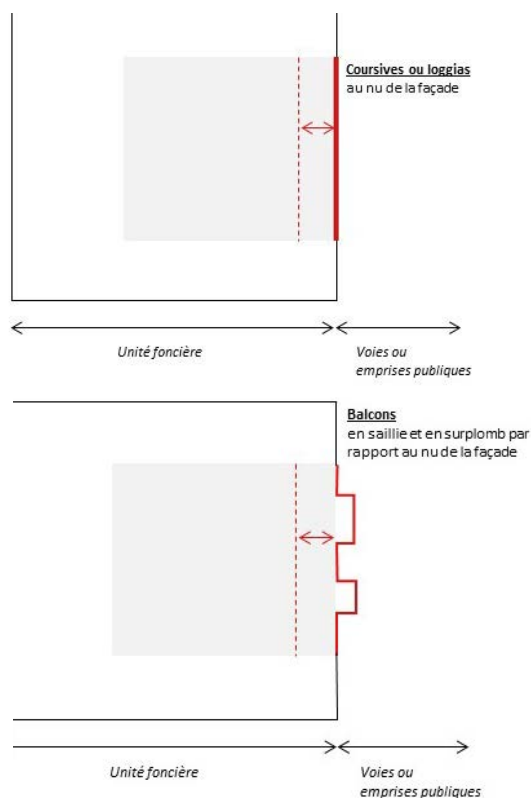
Logement* destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché.

Sont considérés comme des logements en accession abordable à la propriété* :

- les PSLA (Prêt Social Location accession) ;
- les logements* en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente réglementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements en accession abordable à la propriété* dans les programmes privés, respectant les prix de vente plafonds et les conditions d'éligibilité des acquéreurs relatives au plafond PTZ, fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 18 mai 2017 ou les délibérations qui s'y substitueront.

LOGGIA :

Une loggia* est un lieu extérieur situé généralement en étage, couvert, en retrait par rapport à la façade principale*. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement* attenant. (Voir la définition de coursive* et de balcon*).



LUCARNE :

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'aération aux locaux sous combles dont la baie est verticale et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

MAINTENANCE :

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction*.

MEZZANINE :

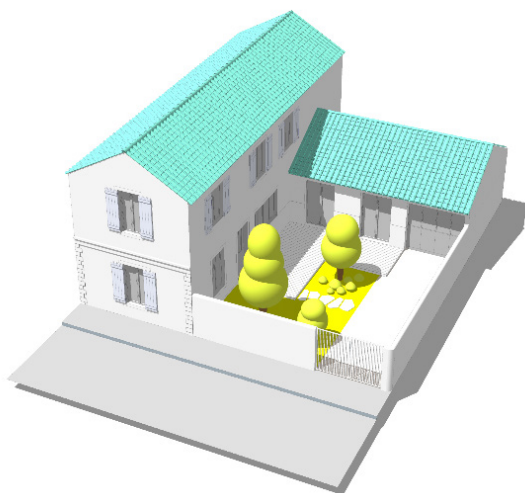
Espace non clos et aménagé dans la hauteur* d'un niveau* dont le plancher ne couvre qu'une petite partie de la superficie du logement* dont elle fait partie et qui est ouvert généreusement sur la pièce en contrebas. La hauteur maximale d'une mezzanine ne peut pas dépasser 2 m sous plafond. En cas de mezzanine au dernier niveau, celle-ci doit obligatoirement s'implanter dans la volumétrie de la pente du toit et le plancher ne devra pas se situer en dessous de l'égout du toit. Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau* supplémentaire, le traitement architectural de la façade* ne doit pas faire apparaître la mezzanine comme un niveau*.

MODÈLES D'INSERTION ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Afin de tenir compte des caractéristiques paysagères et urbaines des différents tissus bâtis du territoire, et afin de préserver et valoriser l'identité de chaque cadre de vie existant, les règles d'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* sont exprimées sous la forme de modèles architecturaux schématisés en trois dimensions à titre d'illustration et associant pour chacun d'eux des règles imposées aux futures constructions* et aménagements*.

Les règles associées aux modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* s'appliquent aux nouvelles constructions*, ainsi qu'aux extensions* et annexes* des constructions existantes*.

Exemple de modèles d'insertion et d'implantation des constructions et ses règles associées*



En zone UV, UM, UD et UL, les règles associées au modèle concernent :

- l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ;
- la composition et l'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- le traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques* ;
- le traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques* ;
- l'aménagement* des espaces dédiés au stationnement visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Ces règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* s'appliquent à l'ensemble des voies ou emprises publiques* bordant la parcelle du projet, quel que soit leur statut (voie publique* ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation générale. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions* s'appliquent aussi bien aux voies existantes et aux voies à créer.

Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques* telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés*, talus, espaces verts qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie. Ils ne s'appliquent pas non plus le long des accès.

MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT :

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

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

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

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

NIVEAU DU SOL :

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

NIVEAUX :

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

Sont considérés comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs soumis au risque de submersion marine (zones PPRL ou PAC).

NOUE :

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

OPÉRATIONS D'ENSEMBLE / PROJET D'ENSEMBLE :

La notion d'opérations d'ensemble* (ou de projet d'ensemble*) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements* ou 5 lots à bâtir et plus est considérée comme une opération d'ensemble* ou un projet d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement (par exemple, le règlement impose des règles spécifiques en matière de stationnement uniquement pour les opérations d'ensemble* de 10 logements* et plus).

OUVERTURE :

Une ouverture est un percement dans le mur d'un bâtiment. Celle-ci peut être laissée libre ou fermée par une vitre ou une porte et qui sert au passage, à la ventilation ou à l'éclairage des locaux telle que : baie, porte, porte-fenêtre, vasistas, vitrine, porche... Un percement laissé libre peut être complété par un dispositif à claire-voie.

PARTIE SOMMITALE :

La partie sommitale* est le(s) dernier(s) niveau(x) d'une construction*, pouvant être édifié en attique*.
(Voir la définition « étages courants* »).

PASTORALISME URBAIN :

Le pastoralisme urbain*, ou éco-pastoralisme, est un mode d'entretien écologique des espaces verts et des territoires par le pâturage d'animaux herbivores (caprins, ovins, équins ou bovins) le plus souvent issus de races rustiques.

PIGNON :

Le pignon d'une construction* constitue la façade secondaire* du bâtiment* dont la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

PLACE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales définies par la norme AFNOR.

Pour les places de stationnement en bataille, la dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers ;

Les aires de dégagement du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être modifiées dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

PLACE DE STATIONNEMENT VÉLO :

Les espaces de stationnement vélos demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présenteront les caractéristiques suivantes :

A. Localisation

Les espaces de stationnement vélos seront situés à un emplacement facile d'accès :

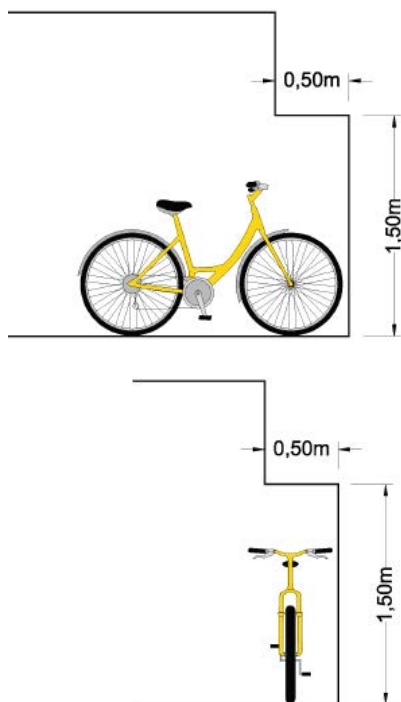
- depuis la voie publique ;
- depuis les bâtiments* principaux desservis ;
- si ceux-ci ne se situent pas dans le bâtiment*, ils se situent sur la même unité foncière que l'immeuble d'habitation, recommandé à 50 mètres maximum de l'entrée et de préférence sur le chemin naturel vers l'entrée ;
- il est localisé au rez-de-chaussée ;
- jusqu'à 30 m², il sera d'un seul tenant. Au-delà de 30 m², il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues avec un minimum de 20 m².

B. Dimensions du bâtiment*

La hauteur* libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements sera d'au moins 2 m de haut (calculé perpendiculairement en tout point du sol) sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos.

Le fond des emplacements de stationnement peut s'affranchir de cette hauteur minimum s'il maintient dégagé le gabarit défini par la figure ci-dessous :

Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation) :

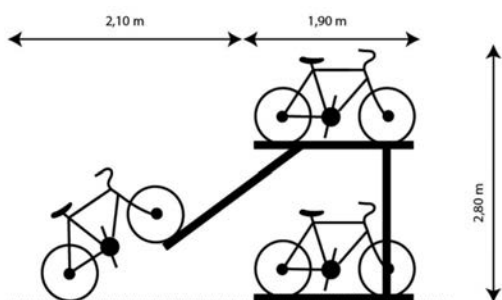


C. Agencement

L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles. Le vélo doit pouvoir être amené dans le bâtiment, sur le lieu de stationnement et y être rangé sans avoir à être porté. L'espace destiné au stationnement des vélos devra comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

C.1. Agencement optimisé

Les locaux disposant d'une hauteur* sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack pour permettre le stationnement des vélos sur deux niveaux.



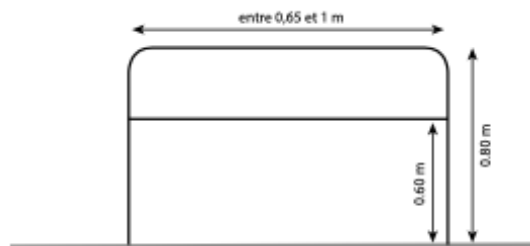
Source : schéma directeur du stationnement vélo en gares et stations
Cahier de références techniques - 2020

Dans ce cas, la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.

Ainsi, une surface de 1,50 m²/place pourra accueillir deux places de stationnement vélos superposées.

C.2. Agencement standard

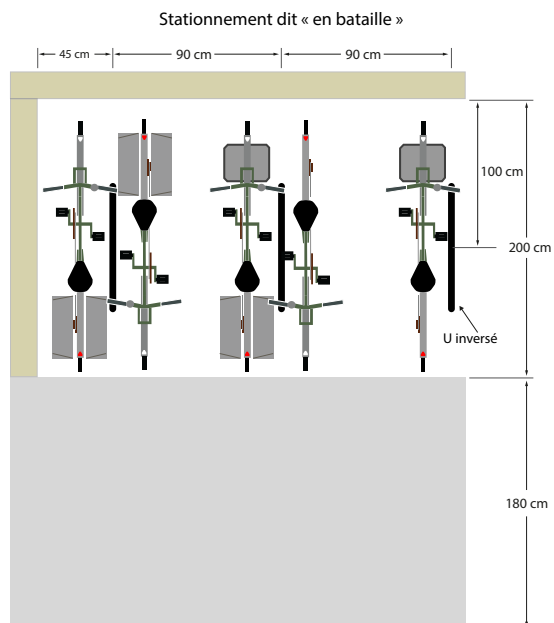
Les points d'ancrage en U inversé seront privilégiés pour permettre d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue.



D'autres types d'attaches que le U inversé peuvent également convenir, cependant, l'étrier simple et les râteliers sont prohibés.

Quel que soit le type de fixation du vélo seul (sans remorque), l'écartement entre deux points d'ancrage est de 0,90 m au minimum

Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.



En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

Vélo à grand gabarit : des emplacements libres de tout mobilier au sol pourront être organisés pour le stationnement des cycles à trois roues, des remorques, des tandems, etc. ; ces emplacements spécifiques devront disposer d'une longueur de 2,60 m et d'une largeur de 1,2 m.

L'espace nécessaire à la manœuvre et au dégagement du vélo devra être ici de 2 mètres de recule minimum.

C.3. Alimentation électrique

Une alimentation électrique peut être pré-installée en vue de la recharge de cycles à pédalage assisté (vélos à assistance électrique).

L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles.

Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

D. Accès au local vélo

Les accès au local vélo devront être confortables.

La largeur minimale des vantaux permettant l'accès aux locaux abritant les vélos ne devra pas être inférieure à 120 cm. Dans le cas d'une porte à plusieurs vantaux, il conviendra de prendre en compte le ventail couramment utilisé (ce type de porte peut constituer une solution convenable pour favoriser la circulation des cycles à 3 roues ou avec remorques).

Les dégagements nécessaires au passage des portes et à l'accès aux bâtiments devront disposer des caractéristiques suivantes :

- libre de tout obstacle ;
- d'une largeur minimale de 1,20 m ;
- d'une profondeur de 2,80 m du côté où le vantail s'ouvre, et 2,40 m de l'autre côté.

RAMPES ET RESSAUT pour un vélo chargé de manière standard jusqu'à 20 kg (bagages, courses, enfant)

Rampes :

- pour qu'un cheminement soit praticable aisément par un usager accompagné de son cycle, lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, il est recommandé d'aménager un plan incliné (rampe), de pente égale ou inférieure à 12% afin de la franchir ;
- lorsque la longueur de la pente est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement libre de tout obstacle est de préférence d'au moins 1,40 m ;
- les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement en cas de réhabilitation d'un bâti :
 - > jusqu'à 16% sur une longueur inférieure ou égale à 4 m,
 - > jusqu'à 20% sur une longueur inférieure ou égale à 1 m.

Ressauts :

Le recours à des ressaut doit être exceptionnel. Lorsqu'il est supérieur à 2 cm, même au niveau du passage des portes, il doit être traité comme une dénivellation. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 8 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33%.

PLEINE TERRE :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre* » lorsque le sol même est majoritairement constitué de terre végétale et lorsque le substrat assure une bonne fonctionnalité écologique du sol. Cela implique qu'il permet l'infiltration, la filtration, l'oxygénation, divers échanges et peut être support pour la végétation.

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

PROFESSIONNEL DE SANTE :

Suivant les 3 grandes catégories de professions telles que définies par le Code de la Santé Publique (professions médicales, professions de la pharmacie et de la physique médicale, professions d'auxiliaires médicaux), le terme professionnels de santé correspond aux personnes physiques qui exercent leur compétence et leur jugement, fournissent un service lié au maintien, à l'amélioration de la santé des individus, ou au traitement des individus blessés, malades, souffrant d'un handicap ou d'une infirmité en leur prodiguant des soins et des thérapies.

RECU PARTIEL :

Un recul ou décroché partiel correspond à un léger recul de la façade* en profondeur et sur un faible linéaire afin d'animer la façade sans pour autant rompre la continuité visuelle de la construction*.

RÉHABILITATION :

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

RENATURATION :

Opération permettant à un milieu modifié et dénaturé par l'homme de retrouver un état proche de son état naturel initial. Il s'agit donc de restaurer la bonne fonctionnalité écologique d'un sol.

RÉNOVATION :

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

RESTAURATION :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

REVÊTEMENT PERMÉABLE :

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

REVÊTEMENT IMPERMÉABLE :

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

REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF :

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments*, ou de l'autre côté de celui-ci et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales de bâtiments, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, services, commerces de bureaux*, d'équipements publics... Ainsi le rez-de-chaussée présente des parties vitrées généreuses ou des dispositifs à claire voie ou des percées visuelles, animant la façade de jour et ou de nuit et donnant à l'intérieur du bâtiment ou de l'îlot.

RUINE :

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

(Voir la définition de restauration*, de rénovation* et de réhabilitation*).

SAILLIE :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade*: les balcons, corbeaux, corniches, contreforts, etc., sont des saillies.

SEGMENTS DE FAÇADE :

Les segments de façade* permettent d'introduire des variations de hauteurs* ou de profondeur du bâti en fonction de la largeur du plan de la façade* ou de plusieurs façades*. Ces variations peuvent être verticales ou horizontales et une façade* peut comporter plusieurs segments.

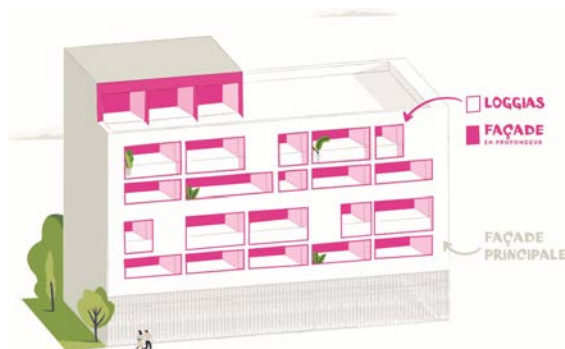
Ces segments de façades* sont présents dans certaines zones du PLUi et sont définis en fonction des modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques*.

SÉQUENÇAGE HORIZONTAL :

Variation du plan de la façade* déterminée par des alternances horizontales de la façade* en profondeur ou en saillie et en hauteur* définie en fonction des segments de façades*.

(Voir la définition de segments de façade*).

Schéma illustratif du séquençage horizontal* du modèle façade* sur rue dans la zone UU(+)

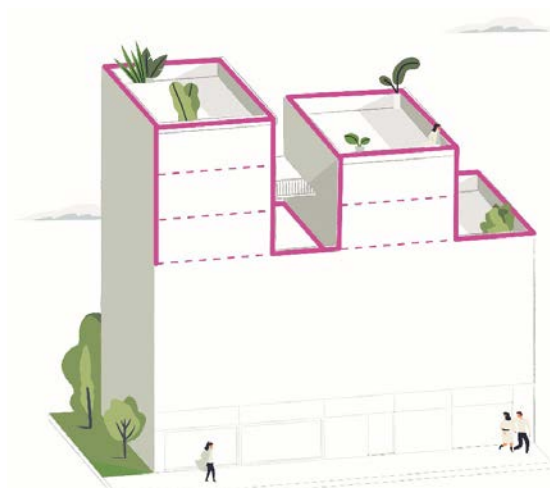


SÉQUENÇAGE VERTICAL :

Variation du plan de la façade* en hauteur* définie en fonction des segments de façades*. Le séquençage s'applique sur toute la profondeur du bâtiment.

(Voir la définition de segments de façade*)

Schéma illustratif du séquençage vertical* du modèle façade* sur rue dans la zone UU(+)



SERRE DE PLEIN CHAMP :

Serre légère et démontable destinée à la production maraîchère, horticole, etc. en pleine terre sans artificialisation du sol. Par exemple : Serre tunnel plastique.

SOCLE :

Premier niveau d'un bâtiment* en comportant plusieurs. Il sert de support à des étages supérieurs occupant une surface projetée au sol inférieure.

(Voir la définition « étages courants* » et « partie sommitale* »).

SUBSTRAT VÉGÉTAL :

Le substrat* végétal est un matériau support de plantation qui permet la fixation des racines. La nature du substrat diffère selon le végétal considéré et doit être adapté à la plante dans ses propriétés physico-chimiques (acidité, alcalinité, calcaire, dureté, pouvoir de rétention d'eau, sec, humide, drainant, caillouteux, sableux, argileux...), il peut par exemple prendre la forme de terre, terreau, humus, sédiment, bois etc..

TERRAIN NATUREL :

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

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :

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

UNITÉ CULTIVÉE :

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

UNITÉ FONCIÈRE :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol*, de hauteur* et d'implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions*. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la

propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction*.

Modalités d'application :

Les dispositions relatives aux « **modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies*** » (article 4 du règlement de chaque zone) s'appliquent aux voies et emprises publiques* bordant la parcelle du projet, quel que soit leur statut (voie publique* ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les modèles d'insertion s'appliquent aussi bien aux voies existantes ou aux voies à créer. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies* ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques* telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés*, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Les dispositions relatives aux « **bandes de constructibilité*** » s'appliquent aux voies et emprises publiques* ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique* à réaliser par une personne publique, et sous certaines conditions le long des voies nouvelles privées (dans le cas de la signature d'une convention de transfert dans le domaine public de la voie après achèvement des travaux, dans le cas d'opération d'ensemble*, pour les projets de constructions* situés sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, ou pour les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.) (Voir la définition « limite d'emprise de la voie* » et « Bandes de constructibilité* »).

VOIE MAILLÉE :

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

VOIE EN IMPASSE :

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

