

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 14.015

L'An deux Mille Quatorze, le 13 mars, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 6 mars 2014

DATE D'AFFICHAGE

Le 6 mars 2014

ETAIENT PRESENTS : M. Didier QUENTIN, M. Bernard GIRAUD, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Didier BESSON, Mme Hélène LECOMTE, M. Gérard FILOCHE, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, Mme Marie-José DAUZIDOU, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHERON, M. Philippe CAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Daniel COASSIN, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Jacques LABIA, Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Michel MERLE, M. Yannick PAVON, Mme Eva ROY, Mme Nelly SERRE, M. Michel SERVIT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : M. Jean-Bernard PRUDENCIO représenté par M. Michel MERLE
Mme Marie-Claire SEURAT représenté par M. Philippe CAU

ETAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : M. Didier SIMONNET, Mme Véronique WILLMANN, Mme Marie DESCHANP, Mme Geneviève DUMAS, Mme Jackie DUVERGER, M. Jacques GUIARD, Mme Christelle MAIRE, M. Sauveur MEGLIO, Mme Huguette MONJOIN, M. Pascal REVOLAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 21

Nombre de votants : 23

Madame Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION N° 3 - APPROBATION

RAPPORTEUR : M. LE DÉPUTE-MAIRE

VOTE : UNANIMITÉ

Par délibération n° 12.116, en date du 23 juillet 2012, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur :

- Ø la création éventuelle de terrains familiaux,
- Ø la création d'une aire des gens du voyage,
- Ø les règles relatives à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux,
- Ø les règles relatives à l'obligation de réalisation de stationnement,
- Ø l'agrandissement de la zone urbaine UH et la création d'un périmètre institué au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme,
- Ø la modification de limite de zonage urbain UA/UB pour cohérence avec la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager,
- Ø la modification de l'emplacement réservé n° 23, visant à réduire la surface consacrée à l'aménagement d'une voie de desserte.

Même si les dispositions légales et réglementaires semblent avoir été bien respectées pour la modification du Plan Local d'Urbanisme, votée par le Conseil Municipal du 23 juillet 2012, il apparaît que de très nombreux citoyens et citoyennes ont fait valoir un manque de concertation préjudiciable et ont donc exprimé leur totale opposition aux lieux d'implantation choisis pour la création de terrains familiaux.

En conséquence, par délibération n° 12.121 en date du 14 septembre 2012, il a été décidé d'engager et de conduire à terme, dans les délais les plus brefs, une nouvelle modification, numéro 3, du PLU.

Celle-ci ayant essentiellement pour objet la suppression pure et simple, sur la commune de Royan, des sous-zonages destinés éventuellement à l'implantation de ces terrains familiaux, pour les populations sédentarisées de la Puisade, ainsi que sur le retrait du projet de création d'une aire d'accueil sur le site de Monperrier.

Après constitution du dossier, par le cabinet d'études GHECO de La Rochelle, par arrêté N° 13.2046 du 15 novembre 2013, l'ouverture de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 18 décembre 2013 au 20 janvier 2014, a été prescrite, pour procéder à la modification n°3 du Plan Local d'urbanisme de la commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du RAPPORTEUR,
- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,
- VU la délibération en date du 23 juin 2008 approuvant le Plan local d'Urbanisme, modifié par délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2011, puis du 23 juillet 2012,
- VU l'ordonnance n° E13000320/86 du 12 novembre 2013 du tribunal administratif du POITIERS désignant M. Francis GERVOIS en qualité de commissaire-enquêteur et M. Gérard HERVE en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
- VU l'arrêté municipal N° 13.2046 du 15 novembre 2013 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 3 du P.L.U.,

- VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur joints à la présente délibération et au dossier du P.L.U., portant sur la suppression pure et simple, sur la commune de Royan, des sous-zonages destinés éventuellement à l'implantation de terrains familiaux, pour les populations sédentarisées de la Puisade, ainsi que sur le retrait du projet de création d'une aire d'accueil sur le site de Monperrier,
- APRES en avoir délibéré,

DECIDE

- d'approuver le dossier de modification n° 3 du P.L.U. tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'autoriser M. le Député-Maire ou M. le Premier Adjoint à signer tous les actes utiles à la mise en oeuvre de la présente délibération,

PRECISE

- que le P.L.U. approuvé et modifié sera tenu à la disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme,
- que la présente délibération sera affichée en mairie durant 1 mois,
- que la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal officiel du département,
- que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs,
- que la délibération deviendra exécutoire dans le délai de 1 mois suivant sa réception par le préfet et l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,
Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 21 mars 2014

Le Député-Maire,
Didier QUENTIN

REÇU
21 MARS 2014
S/P ROCHEFORT

COMMUNE DE
ROYAN

PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.

MODIFICATION N°3

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 13 Mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération
du 13 Mars 2014, le Député-Maire, Didier Quentin,



Didier Quentin

Etudié par :
Révision 2005-2008 : CITADIA
Modifications 2011/2013 : GHECO, urbanistes

MODIFICATION N°3 du P.L.U.

Liste des pièces

1 - Notice de la modification n°3

2 – Règlement

3 - Plans de zonage - échelle 1/5000^e

COMMUNE DE

ROYAN

REÇU

21 MARS 2014

S/P ROCHEFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

NOTICE DE LA MODIFICATION

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 13 Mars 2014

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	Le 29/09/2005	Le 29/05/2007	Le 23/06/2008
MODIFICATION n°1			Le 26/09/2011
MODIFICATION n°2			Le 23/07/2012
MODIFICATION n°3			Le 13/03/2014
REVISION n°			

Vu pour être annexé à la délibération
du 13 Mars 2014, le Député-Maire, Didier Quentin,



Didier Quentin

Etudié par :
Révision 2005-2008 : CITADIA
Modification 2011 /2013: GHECO, urbanistes

A- OBJECTIFS

A1 - la suppression des sous-zonages destinés éventuellement à l'implantation de ces terrains familiaux, pour les populations sédentarisées de la Puisade (suppression de secteurs indicés « tf » introduits par la modification n°2 approuvée le 23/07/2012)

A2 - le retrait du projet de création d'une aire d'accueil sur le site de Monperrier (suppression du zonage Nv sur le site de Monperrier)

B- LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

- B - 1 LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE
- B - 2 LA MODIFICATION DU REGLEMENT

SITUATION



A-OBJECTIFS

A1 – LA SUPPRESSION DES SOUS SECTEURS DESTINES NOTAMMENT A L'AMENAGEMENT DE TERRAINS FAMILIAUX

la suppression des sous-zonages destinés éventuellement à l'implantation de ces terrains familiaux, pour les populations sédentarisées de la Puisade (suppression de secteurs indicés « tf » introduits par la modification n°2 approuvée le 23/07/2012)

(source : ville de Royan, avril et juin 2013)

La ville de Royan avait engagé des réflexions pour reloger les familles du terrain de la Puisade, sur des terrains dits « familiaux » répartis sur différents quartiers de la commune.

Une modification du PLU (n°2) a inscrit 8 emplacements en secteurs UDtf ou UHtf pour y aménager des terrains familiaux.

Devant les très nombreuses oppositions apparues en juillet 2012 après approbation de la modification n°2 du PLU, la ville a décidé de retirer le projet d'aménagement de terrains familiaux pour ne pas alimenter des polémiques stériles et stigmatisantes, qui rendraient impossibles les aménagements envisagés et donc ne répondraient pas au besoin.

La ville souhaite travailler à des solutions permettant de faire vivre les familles actuellement installées à la Puisade dans des conditions dignes et pour celles qui voudraient rester à La Puisade, dans un lieu de vie mieux équipé.

Rappels :

Le terrain de La Puisade a été aménagé en 1992, il constituait alors l'aire d'accueil de la ville pour les gens du voyage non sédentarisés. L'aménagement prévu pour une douzaine de familles était équipé d'un bloc sanitaire commun et de branchements individuels en électricité et en eau.

Progressivement les familles installées à titre provisoire se sont sédentarisées.

Suite à de nombreuses dégradations l'aire d'accueil a été rénovée en 1995. En 2005 des travaux de réhabilitation électrique ont du être effectués.

Au total ce sont 435000 Euros de travaux qui ont été réalisés depuis 1992.

La situation actuelle

Occupation du site de La Puisade :

Une vingtaine de familles sont installées à La Puisade, sédentarisées.

Etat du site / coût de fonctionnement pour la ville de Royan :

Les installations d'eau et d'électricité ont disparu et les raccordements en eau et en électricité sont donc faits avec des installations précaires sur un compteur unique pour tous. De ce fait les consommations sont maintenant payées par la Ville et ont atteint en 2012 23.500 Euros en électricité et 5.500 Euros en eau.

Solutions

Le terrain de La Puisade, d'une surface d'environ 6000 m², pourrait être réaménagé en le divisant en 6 ou 7 parcelles équipées chacune d'une habitation, composée d'un bloc sanitaire, d'une cuisine, d'une pièce de vie et d'un emplacement suffisant pour y accueillir 2 ou 3 caravanes. Chaque parcelle disposerait alors de ses compteurs d'eau et d'électricité, à la charge de la famille installée.

En l'état actuel de dégradation et d'insalubrité des lieux, l'idée d'installer de nouveaux compteurs provisoires d'eau et d'électricité, de manière à faire payer les fluides aux familles en résidence, est écartée.

Toutefois il est difficile de réaménager La Puisade sans connaître les intentions des familles y résidant actuellement et (ou) au moins de connaître les familles désireuses d'y rester.

En outre la ville doit disposer au plus vite d'une aire d'accueil pour les gens du voyage de passage, afin que celle de La Puisade soit véritablement réservée aux sédentaires.

Le terrain des Chaux est prévu pour aménager cette aire d'accueil, avant la fin de l'année 2013 (zonage Nv au PLU en vigueur).

Les décisions retenues par la Ville et partenaires associés :

Lors de la réunion du 4 Avril 2013 la Ville, devant ces constats et après un large débat, l'Association pour la Promotion des Gens du Voyage (APGV), l'Association Départementale Voyageurs Gadgés (ADVG), la Ligue des Droits de l'Homme, le Centre socioculturel de Royan, le Secours Populaire, l'église protestante de Royan, l'église protestante unie de Royan, l'équipe pastorale de Royan, l'association des amis des bêtes, ont validé les décisions suivantes :

- **lancer rapidement l'aménagement d'une aire d'accueil sur le terrain des Chaux**
- sur proposition de la représentante de l'association départementale des voyageurs gadgés (ADVG) :
 - constituer un groupe de travail ayant pour mission d'accompagner les familles, dans la recherche de solutions vers un relogement en habitat individuel, ailleurs qu'à La Puisade,
 - établir un véritable état des lieux de La Puisade
 - identifier les besoins et les souhaits des familles désirant demeurer à La Puisade en élaborant avec elles leur projet de vie
 - **travailler à la réalisation d'un nouvel aménagement de La Puisade sur la base de parcelles individualisées.**

Rappel : le **dispositif MOUS** (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) lancé sur la Ville associe localement des équipes pluridisciplinaires (action sociale et logement) pour concevoir et mettre en œuvre des « solutions logements » adaptées aux personnes défavorisées.

La présente modification du PLU a pour objet la suppression de ces 5 sous-zonages UDtf ou UHtf sur les sites suivants :

1. Rue des Amandiers / Châtelard Est
2. Rue des Saules / Chantemerle
3. Rue des Châtaigniers / Aux Espies
4. Rue Gilles Personne de Roberval / Rue Jean Besson
5. Rue des Grillons / La Perche

A2 - LE RETRAIT DU PROJET DE CREATION D'UNE AIRE D'ACCUEIL SUR LE SITE DE MONTPERRIER (SUPPRESSION DU ZONAGE Nv SUR LE SITE DE MONTPERRIER)

Afin de respecter ses obligations réglementaires, la ville de Royan est tenue de se doter d'une aire d'accueil des gens du voyage et d'une aire de moyen passage, qui seront gérées par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

En application de ce Schéma, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), Maître d'Ouvrage, souhaite réaliser l'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Royan, au lieu dit « Les Chaux », sur la parcelle cadastrée BZ296, classé en secteur Nv au PLU en vigueur.

La CARA envisage la configuration suivante à l'horizon 2014/2015 (courrier CARA daté du 15 avril 2013 à l'attention de la Ville de Royan):

- Une aire d'accueil permanente de 25 places maximum ouverte sur 11 à 12 mois
- Une aire de passage de 5000 m² goudronnée pour 30 caravanes maximum ouverte de février à avril
- Un espace herbeux de 1,5 à 2 ha pour 80 à 100 caravanes maximum

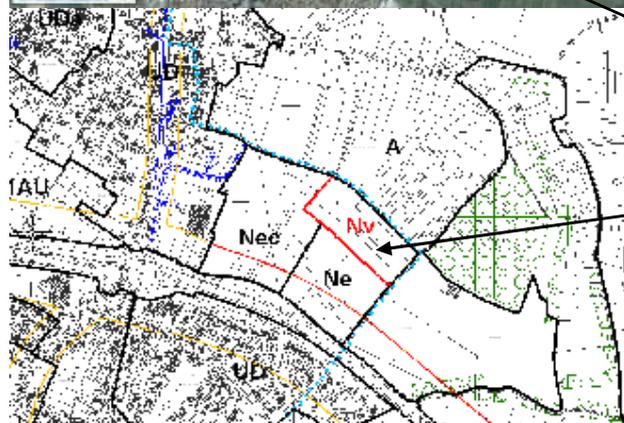
Dispositions du PLU en vigueur

Le PLU permet la réalisation du projet sur le site des Chaux :

- d'un zonage Nv destinée à l'aménagement de l'aire d'accueil
- d'un emplacement réservé n°16 inscrit au PLU rue des Pluviers pour la desserte routière de l'aire d'accueil projetée.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée le 23 Juillet 2012 la Ville de Royan avait inscrit un secteur destiné à l'accueil des gens du voyage, en sus de l'aire de « grand passage » située au nord du territoire (secteur Nv).

Ce secteur Nv de Monperrier n'est plus utile pour mettre en oeuvre le Schéma départemental.



**Secteur Nv à
supprimer**

La présente modification n°3 a pour objet la suppression du secteur Nv inscrit aux abords du cimetière de Monperrier, dans le cadre de la précédente modification.

Programmation et mise en œuvre du projet, des équipements et réseaux divers :

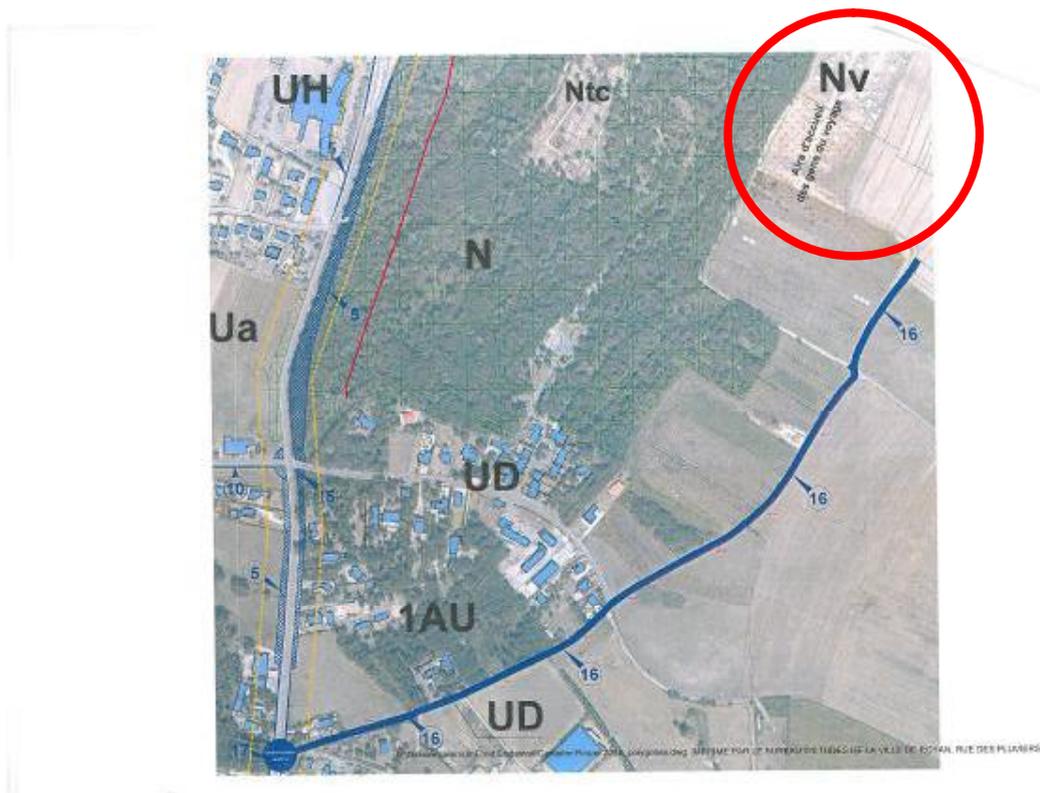
(sources : Ville de Royan et CARA, juin 2013)

Réseaux :

- è Réseau électrique : la parcelle est desservie par un réseau ERDF. Un poste transformateur est implanté sur la parcelle.
- è Eau potable : la ville de Royan réalise actuellement une extension du réseau AEP rue des Chèvrefeuilles pour desservir la parcelle concernée : DN 40 mm autorisant un débit de 30 m³/h.
- è Assainissement eaux usées : la CARA, dans le cadre de son programme, construira un poste de relèvement des eaux usées, dirigé vers le réseau existant de la rue des Chèvrefeuilles.

Voirie :

- è La desserte routière de l'aire des gens du voyage sera assurée par la rue des Pluviers à partir de la RD 733 dite « route de Rochefort »
- è La rue des Pluviers fait l'objet d'un emplacement réservé ER n°16 inscrit au PLU pour un élargissement à 8 m d'emprise de la voie sur tout son parcours entre la RD 733 et le terrain d'accueil concerné.



B- LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

B – 1 LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Voir chapitre A ci-dessus et extraits de plans de zonages du présent dossier de modification.

B – 2 LA MODIFICATION DU REGLEMENT

B.2.1 – SUPPRESSION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UDtf ET UHtf « secteurs spécifiques pour terrains familiaux » introduits dans la modification n°2 du PLU :

Sont supprimés dans la présente modification dans les zones UD et UH des secteurs indicés « tf » (« terrains familiaux » : secteur UDtf et secteur UHtf) dans les préambules et articles 1.

SURFACES MODIFIEES

Zonage UDtf supprimé : moins 5 637 m²

Zonage UD ajouté : plus 3 257 m²

Zonage 1AU ajouté : plus 2 .380 m²

Zonage UHtf supprimé : moins 5 533 m²

Zonage UI ajouté : plus 5 533 m²

Zonage Nv supprimé : plus 24 224 m²

Zonage Ne supprimé : moins 20 212 m²

Zonage Nec ajouté : plus 4 012 m²

2

COMMUNE DE
ROYAN

REÇU
21 MARS 2014
S/P ROCHEFORT

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3**

REGLEMENT

*DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 13 Mars 2014*

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	Le 29/09/2005	Le 29/05/2007	Le 23/06/2008
MODIFICATION n°1			Le 26/09/2011
MODIFICATION n°2			Le 23/07/2013
MODIFICATION n°3			LE 13/03/2014
REVISION n°			

Vu pour être annexé à la délibération
du 13 Mars 2014, le Député-Maire, Didier Quentin,



Etudié par :
Révision 2005-2008 : CITADIA
Modifications 2010/2014 : GHECO, urbanistes

A handwritten signature in blue ink, reading 'Didier Quentin'.

Sommaire

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Royan, y compris les terrains classés comme espaces boisés à protéger.

ARTICLE II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.1, R.111.3.2, R.111.3.4, R.111.14, R.111.14.1, R.111.14.2, R.111.15, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après :

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

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe n° 5.
- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du département,
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- 4) Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les

dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L.315-8 et R.315-39 du Code de l'Urbanisme)

- 5) La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- ZONES URBAINES,
- ZONES A URBANISER,
- ZONES AGRICOLES,
- ZONES NATURELLES.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Il comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II sont les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UI, UP, UZ et les secteurs UAa, UEa, UEb, UBa, UDa.
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III sont les zones AU, 1AU et les secteurs AUa et AUb.
- 3) Les zones agricoles et les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre IV sont les zones A, N, Nzj, Nzl, Nzr, Nzp et les secteurs Ae, Nr, Nm, Ne, Nec, Nh, Np, Ntc, Nv.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES ET DISPOSITIONS ARCHITECTURALES DIVERSES

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres II, III et IV dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1., 10^{ème} alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

MODALITÉS D'EXAMEN D'INSERTION AU SITE

Pour la délivrance d'un arrêté de permis de construire, le Maire pourra se faire assister des Conseils Architecturaux de son choix qui proposeront un avis motivé. Il pourra être demandé une étude d'ordonnancement architectural ou tous documents permettant de juger de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE V – CAS PARTICULIERS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles qui sont sans effet à leur égard.

La surface acquise par la division de parcelle déjà construite ne pourra être décomptée (en partie ou en totalité suivant le cas) par addition à d'autres fonds pour permettre la construction d'un nouvel immeuble si le prélèvement de cette surface de terrain entraîne la diminution de la surface restante portant la construction existante en dessous des normes prévues pour le secteur considéré et amènent de ce fait a posteriori, le non-respect de la réglementation relative à cette construction.

ARTICLE VI – OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertzien, ouvrage hydraulique agricole, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelque soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, minimum à respecter 1 m.

ARTICLE VII – BÂTIMENTS SINISTRÉS

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE VIII – ZONES DE BRUITS

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatifs au transport terrestre figuré au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 26 juin 1981 d'application au département de la Charente Maritime.

ARTICLE IX – ÉQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages et travaux d'infrastructure et d'équipements présentant un caractère d'intérêt général (PIG), réalisé par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R.121.13 du Code de l'Urbanisme (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône et poste électrique, relais hertzien, ouvrage hydraulique agricole, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement, etc.)

ARTICLE X – PÉRIMÈTRES A RISQUES ARCHÉOLOGIQUES

Dispositions issues de l'arrêté préfectoral n° 06.17.008 du 23 janvier 2006.

Sur l'étendue de la commune de Royan, sont définis trois types de zones géographiques figurées sur le document graphique :

- **dans la zone géographique « A »** (Le Bourg de Royan, Le Port : éperon de Foncillon, Conche du Pigeonnier) toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- **dans la zone géographique « B »** (Mouilleron, Saint-Nicolas, La Glacière, La Métairie, marais de Pontailiac, Chaucoeur, Bernon, l'Anglade, Les Alverdins, Monsonge, La Garenne, Saint-Pierre, Bois de Belmont, Belmont, Faupigné, La Triloterie, Maisonfort, La Champagne, Marais de Belmont, Pommes Aigres), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régionale de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

- **dans la zone géographique « C »** (La Brandelle, Les Chaux, Montbraguet, Pousseau), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régionale de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

ARTICLE XI – RAPPEL DE PROCÉDURE

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- 1) L'article L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (champs d'application des autorisations d'urbanismes permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...)
- 2) l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- 3) L'article L 431-1 et suivants, l'article R 431-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dispositions relatives aux constructions)
- 4) L'article L 441-1 et suivants, l'article R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dispositions relatives aux aménagements)
- 5) L'article L 451-1 et suivants, l'article R 451-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dispositions relatives aux démolitions)
- 6) les articles R 421-1 à R 421-29, du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...)
- 7) les articles R 423-1 et suivants et les articles R 424-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...)
- 8) les articles R 425-2 et R 431-14 du Code de l'urbanisme (autorisation d'urbanisme et ZPPAUP)
- 9) les articles L 130-1 et s. du Code de l'urbanisme relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)
- 10) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311.1 à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
- 11) les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme)
- 12) les articles L 443-1 et R 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme (camping et caravanage)

- 13) les articles R 111-30 R 111-40 (caravanes)
- 14) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique
- 15) les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - o le Droit de Prémption Urbain
 - o les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité

ARTICLE XII – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

En application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysage retranscrite dans l'article L.123-1-5-7 sont repérés sur le plan de zonage, en figuré hachuré vert.

Quatre types d'éléments ont été identifiés au titre de la Loi Paysage – article L.123-1-5-7 :

- les ensembles paysagers urbains cohérents (architecture et paysagement de qualité) : n°1, 2, 3, 4 et 5,
- les vues remarquables (fenêtres visuelles sur l'Estuaire) : n°6 et 7,
- les éléments ponctuels particuliers (constructions à l'architecture originale) : n°8, 9 et 10,
- le patrimoine arboré remarquable (alignements structurants) : n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21.

XII.0 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS IDENTIFIES « L.123-1-5-7 »

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection :

- 1) Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...
- 2) L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- 3) Les principes généraux suivants devront être respectés :
 - unité d'aspect d'une même construction,
 - autonomie de composition de chaque construction.
- 4) Sont proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,

- Les matériaux de caractère précaire,
- Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Les prescriptions suivantes sont destinées spécifiquement à assurer la préservation et la mise en valeur des quatre types d'éléments identifiés sur le plan de zonage :

XII.1 LES ENSEMBLES URBAINS ET PAYSAGERS DES QUARTIERS DU CHAY, DU PARC ET DE FONCILLON (n°1, 2, 3, 4 et 5)

Conservation – Restauration – Extension

Ces quartiers constituent des îlots à caractère résidentiel (villas balnéaires et villas des années 1950) qu'il convient de préserver du fait de leurs qualités architecturales associées à la présence d'une trame végétale urbaine particulièrement développée.

En conséquence, la règle s'appliquant aux constructions de qualité repérées au plan vise à :

- leur préservation,
- la reconstitution de leur état d'origine,
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Les pavillons résidentiels étant implantés en retrait de l'alignement et comportant souvent des ouvertures sur les quatre façades, leurs extensions sont beaucoup plus problématiques que celles des maisons traditionnelles qui s'effectuent, souvent, à l'arrière de la construction principale et ne sont pas visibles de la rue. Il s'agit donc de soigner au maximum les extensions en concevant une nouvelle harmonie d'ensemble issue du bâtiment d'origine.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

A titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles ou totales, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

Toiture

Volumes :

- Les toitures d'origine existantes seront conservées.

Matériaux :

- Les couvertures d'origine doivent être conservées ou restituées lorsqu'elles ont disparu.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière) pourra éventuellement être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

- Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Ouvertures en toiture :

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites. L'impossibilité technique de la dissimuler devra être confirmée par les autorités compétentes.

Façade

Saillies et retraits :

- Les balcons, oriels et loggias existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.
- Le percement de nouvelles portes de garage est interdit. Il pourra toutefois être exceptionnellement toléré lorsqu'il se substitue à une devanture commerciale ou s'il permet l'accès à un garage collectif ou aires de stationnement d'au moins quatre unités.

Matériaux et couleurs :

- Il ne devra pas y avoir de modification de matériaux, sauf si celle-ci est justifiée auquel cas elle devra être cohérente avec l'architecture du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine.
- Les parements de pierre doivent être entretenus et réparés avec soin.
- De façon générale et sauf nécessité absolue, la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures devra être évitée.
- La restauration des façades de pierre sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées.
- Les enduits et joints au ciment sont interdits.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...) ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Pour les façades à pans de bois : tous les bois remplacés le seront par des bois de même essence qui recevront un façonnage et un traitement de surface en relation avec celui des pièces conservées.
- Tous les assemblages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions d'origine. Les remplissages devront respecter les dispositions originelles (enduit à la chaux le plus souvent) telles que découlant des sondages et reconnaissances préalables.
- Dans tous les cas, le remplissage devra avoir sa finition affleurante avec celle du nu principal des bois extérieurs, sans relief ni saillie de ceux-ci.

Détails :

- Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées. Lorsque le nom de l'architecte et/ou de l'entrepreneur apparaît sur la façade, celui-ci sera conservé et restauré.
- Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas, être précédée d'une recherche iconographique fine.
- Les éléments de décor nouveaux devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture balnéaire.

Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Menuiserie

Fenêtres

- La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.
- En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.
- Les fenêtres comporteront des petits bois, selon le découpage des menuiseries d'origine, saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.
- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les menuiseries seront réalisées en bois. De manière exceptionnelle, l'aluminium coloré et le PVC pourront être admis sur certains immeubles modestes, à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie, que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.
- De façon exceptionnelle (devantures commerciales, extensions, restructurations), des menuiseries en métal ou en aluminium pourront être tolérées.

Serrurerie

- Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigée.
- Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium anodisé ou PVC sont interdits. Les sections traditionnelles seront recherchées.

Extérieurs

- Les éléments extérieurs tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
- En cas de division des villas en appartements, on s'attachera à ne pas fractionner les jardins, ni à les revêtir pour en faire des stationnements.

XII.2 LES VUES REMARQUABLES (n°6 et 7)

Conservation

Ces fenêtres visuelles ouvertes sur l'Estuaire depuis des espaces paysagers de la Conche de Foncillon méritent une attention particulière.

La règle de conservation qui s'applique sur ces deux sites repérés vise à protéger les espaces de toute construction pouvant obstruer les vues.

XII.3 LES ELEMENTS REMARQUABLES D'ARCHITECTURE (n°8, 9, 10 et 11)

Conservation – Restauration – Extension

Ces éléments ponctuels particuliers ont été recensés pour le caractère original de leur architecture. Ils ne sont pas intégrés au périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Ces éléments sont au nombre de trois :

- le Château de Mons
- Un château d'eau des années 1950 à la forme trapézoïdale intéressante
- le CAREL (Centre Audiovisuel de Royan pour l'Étude des Langues), à l'architecture des années 1970.

En conséquence, la règle s'appliquant aux constructions de qualité repérées au plan vise à :

- leur préservation,
- la reconstitution de leur état d'origine,
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.

A titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles ou totales, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

Facade

Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Extérieur

- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire.

XII.4 LE PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE (n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21)

Conservation - Restauration

La qualité du cadre de vie et des paysages de Royan dépend autant du caractère des constructions que de celui de la végétation dans laquelle elles s'insèrent.

Par conséquent la règle qui garantit la protection et la valorisation de ces éléments identifiés sur le plan de zonage vise à

- proscrire l'abattage des arbres, excepté pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.
- remplacer tout arbre abattu.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UA »

Situation et caractère de la zone :

La zone UA correspond aux quartiers reconstruits de ROYAN soumis à des règles d'architecture portées sur un plan de zonage spécifique : Quartiers A. BRIAND, FRONT DE MER.

Cette zone comporte un secteur UAa autour du Marché Central et autour de l'avenue des Tilleuls et de la rue des Écoles, ces secteurs sont l'objet de prescriptions particulières.

Objectifs :

L'ensemble bâti lors de la reconstruction et quelques îlots adjacents résultent d'une œuvre architecturale cohérente, globale. Une interdépendance des immeubles et des espaces entre eux suppose l'application de règles susceptibles d'assurer le maintien de l'unité urbanistique et architecturale.

Le rôle de centralité de cette zone doit être favorisé par l'attrait du Port, du Front de Mer, l'amélioration des liens entre le Centre et les Plages, du stationnement et le développement de l'implantation des commerces.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 2) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 3) Les campings caravanage de toute nature, villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

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

Les établissements ou les extensions des installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.

L'aménagement des installations classées existantes peut être autorisé seulement s'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.

Pour l'ensemble de la zone :

Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation de la modification n°2, est supérieure à 1500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux, de type P.L.S., P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent (en cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique).

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- Ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics,
- Avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes, ceci quelle que soit leur longueur.

- 3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

- 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- b) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- c) Les eaux usées seront séparées des eaux pluviales.

3) Eaux pluviales

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockées, éliminées...)

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation :

L'implantation des constructions est fixée par le plan au 1/1000^{ème} annexé.

Dans le cas où le plan au 1/1000^{ème} ne précise pas les conditions d'implantation, les constructions seront édifiées à l'alignement.

En secteur UAa, les constructions doivent être implantées :

- en respectant un retrait compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant ;

2. Disposition particulière :

Les éléments d'architecture en saillie sur l'espace public sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser :

- modénature (bandeaux, sculptures, etc.) : 0,20 m
- débords de toiture et corniches : 0,80 m
- balcons : 0,80 m, sans dépasser la moitié de la largeur du trottoir sur sa partie située à son aplomb et à condition de ne pas être situé à moins de 4,50 m du niveau du sol.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les terrains non soumis à plan masse, l'implantation est fixée comme suit :

1) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- a) pour les parcelles situées en bordure des voies publiques à l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur soit à partir de l'alignement de droit, soit à partir de l'alignement des constructions existantes lorsque celui-ci est inférieur à 5 m ;
- b) lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume ;
- c) Lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs, à condition que les possibilités de construction prévues en UA 7.1.a soient épuisées ;
- d) Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m².

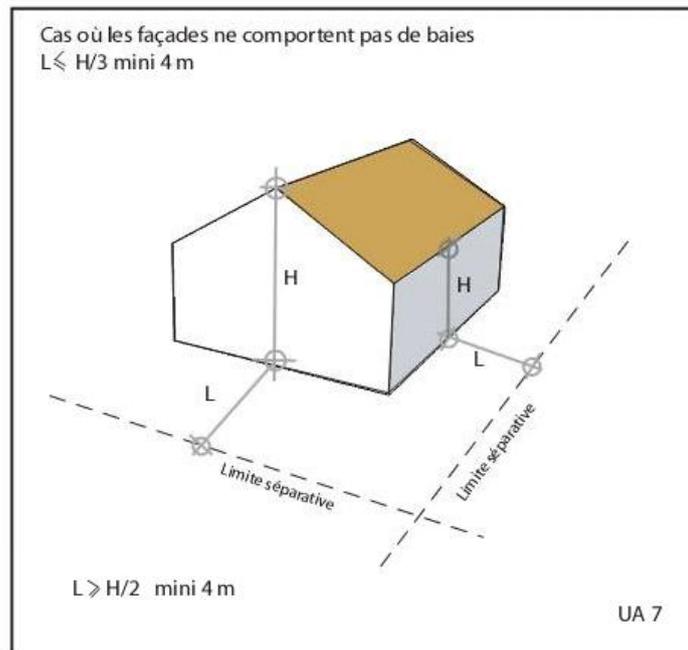
2) Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives :

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera pas inférieure à 4 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.



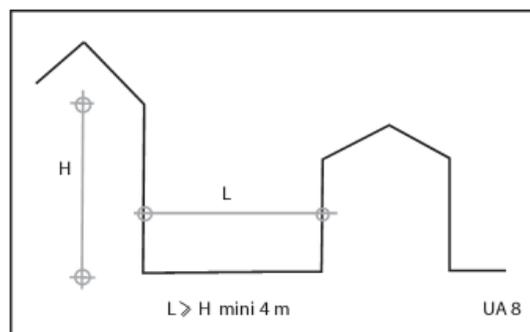
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est fixée par le plan au 1/1000^{ème} ci-annexé.

Pour les terrains non soumis à plan masse, les implantations sont fixées comme suit :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.



ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée par le plan masse au 1/1000^{ème} ci-annexé.

Pour les terrains non soumis à plan masse, l'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain ; la limite d'emprise est portée à 75 % pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée par le plan au 1/1000^{ème} ci-annexé.

Dans tous les cas, les hauteurs sont limitées comme suit :

1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

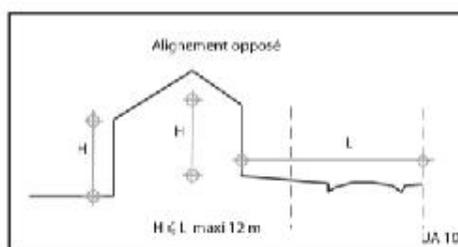
La hauteur de toute construction doit être telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) :

$$L > h \text{ soit } h < L$$

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

- a) Pour les zones soumises à plan masse, la hauteur des constructions est fixée au plan au 1/1000^{ème} ci-annexé.
- b) Dans les zones non soumises à plan masse, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 étages sur rez-de-chaussée sans dépasser 12 m à l'égout des toits.
- c) En secteur UAa, la hauteur des constructions est limitée à 9 m, mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- d) Toutefois, dans le cas de toiture terrasse, les superstructures, notamment celles des machineries d'ascenseur, pourront dépasser de 3 m au-dessus du dernier plancher haut de l'immeuble. Elles seront implantées avec un retrait égal à leur hauteur pris à l'aplomb de toutes façades et murs latéraux.



ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le caractère particulier des lieux induit une discipline d'architecture susceptible d'assurer le respect de la composition générale : tenir compte de l'aspect du bâti existant ou soumettre les projets nouveaux ou les modifications à l'effet de continuité globale avec l'environnement du bâti de la « Reconstruction ».

Cette discipline affecte essentiellement la ligne des faîtes, la partie haute des toitures, la hauteur des corniches et bandeaux, la dimension de la travée courante, la dimension et la proportion des baies et leur dessin, l'emploi de matériaux et des couleurs.

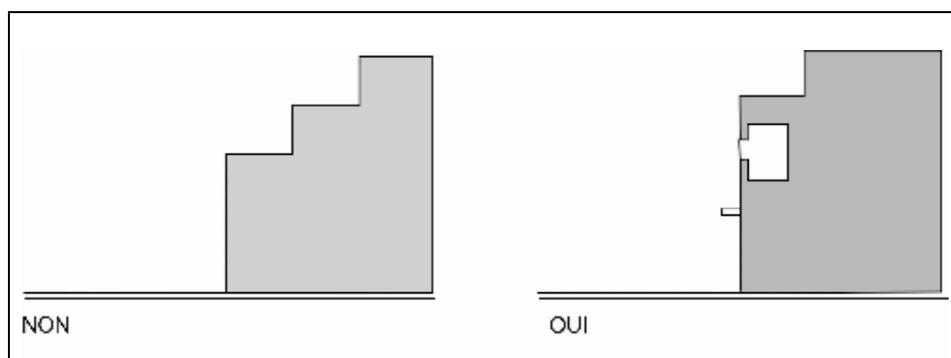
Les ensembles concernés sont les suivants :

- les îlots compris entre la rue Gambetta, la place Charles de Gaulle, le boulevard de la République et le Front de Mer, depuis la Poste jusqu'au Port, ensemble défini sous le nom de « FRONT DE MER » ;
- les bâtiments bordant le Boulevard Briand, la Place Charles de Gaulle et le Marché ;
- les bâtiments entourant la Place du Docteur Gantier.

Prescriptions générales :

- 1) Les constructions doivent s'inscrire dans l'ensemble urbain ordonnancé qui caractérise la zone. Les demandes d'autorisation de construire, de démolir ou de modifier un ensemble existant pourront être refusées ou être l'objet de prescriptions particulières pour des motifs d'insertion à un ensemble existant ou bien d'accompagnement d'un ensemble ou d'éléments architecturaux existants exceptionnels, typiques ou intéressants.
- 2) Les constructions ou modifications du bâti existant susceptibles d'introduire une rupture dans l'unité des lieux, par l'usage des matériaux (ici à dominante maçonnerie), par la composition des volumes (ici structurée sur des lignes orthogonales à dominante horizontale) pourront être refusées.
- 3) Les constructions ou modifications par l'usage de matériaux naturels, l'appel à un projet de coloration susceptible de porter atteinte aux ensembles constitués (ici architecture blanche et lisse et polychromie mesurée), pourront être refusés ou être l'objet de prescriptions spéciales.
- 4) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 5) Sont interdits :
 - les volumes à façades inclinées,

- les volumes à façades en « escalier » comportant plus d'un retrait, non compris loggias et balcons.
- la fermeture de baies ou balcons constitutifs de compositions architecturales typées et destinés à rester ouverts ;
- les modifications de détails architecturaux (ferronneries, menuiseries, etc.) susceptibles de dénaturer l'harmonie des façades ;
- les modifications de couvertures susceptibles de dénaturer la composition originale des ensembles architecturaux ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.



Verticalité des façades et retraits - illustration sommaire

- 6) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.
- Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.
- 7) Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La composition des vitrines devra s'inscrire dans la composition des travées des immeubles ou, en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.
- Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.
- Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.
- Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1^{er} étage.
- 8) Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

- 9) Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur maximum de 0,60 m, en maçonnerie enduite sur les deux faces, surmontés de grilles ou doublés de haies vives. L'ensemble ne pourra excéder 1,50 m de hauteur.

Les clôtures en panneaux ajourés (sauf restitution de l'aspect initial), ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces d'une hauteur maximum de 0,90 m surmonté par des haies végétales, des serrureries ou du grillage et doublé d'une haie ;
- soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales.

La hauteur maximum totale des clôtures n'excédera pas 1,50 m.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes et tous autres matériaux similaires sont interdits.

- 10) La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

1) Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.
- d) En cas de constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 500m², 50 % des places au minimum seront réalisées soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante à l'immeuble ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

Dans les cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés,
- soit aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m de l'opération, les stationnements qui lui font défaut,
- soit verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R.332.17 à R.332.23 du Code de l'Urbanisme).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2) Application aux fonctions particulières :

- a) Pour le logement : il est autorisé 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables et 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme)

- b) Pour les hôtels, les établissements hôteliers, l'hébergement hôtelier, les établissements d'accueil des personnes âgées (les EHPAD, les résidences séniors...), il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres, insérée dans la parcelle de la manière suivante,

- Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle, en dehors de l'espace public,
- De 20 à 49 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle et au moins 50% dans le bâti, en dehors de l'espace public,
- De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du bâti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le bâti, en dehors de l'espace public,

- c) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité de bureaux.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés

par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages, si elles sont en terrasses, seront paysagées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.

Le faisceau de perspectives situé dans l'axe du boulevard Aristide Briand sera dégagé de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS en zone UA et en secteur UAa.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UB »

Situation et caractère de la zone :

La zone UB correspond aux quartiers des Gardes et Mons, des abords de la gare SNCF et l'extension Nord du centre-ville, caractérisés par un habitat continu implanté à l'alignement, en limite du Domaine Public.

Elle comporte un secteur UBa correspondant au quartier de Pontaillac.

Objectifs :

Conserver la forme urbaine dense des centres, favoriser l'extension et le développement de la ville tant pour l'habitat que pour les commerces et services, en maintenant l'obligation d'implantation du bâti à l'alignement sur une majeure partie de la zone et en permettant la construction jusqu'à 4 niveaux sur rez-de-chaussée.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 2) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442-2 a du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 4) Les campings caravanages de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

- 5) Les bâtiments de type léger à parois métalliques, fibrociment, bois ou plastique et ceci, quelle soit leur utilisation ou leur durée.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les établissements ou les extensions des installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.

L'aménagement des installations classées existantes peut être autorisé seulement s'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.

- 2) Les abris dits de jardin seront autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UB 6, UB7, UB 8, UB 9, UB 10, UB 11 et UB 14.
- 3) Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation de la modification n°2 est supérieure à 1500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 30% de logements locatifs sociaux, de type P.L.S., P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent (en cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique).

ARTICLES UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics,
 - avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes, ceci quelle que soit leur longueur.
- 3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.
 - 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) Les eaux usées seront séparées des eaux pluviales.

3) Eaux pluviales

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockées, éliminées...)

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

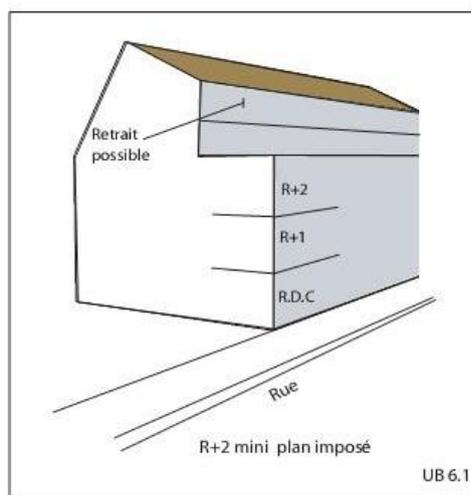
ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale :

Les constructions seront implantées à l'alignement lorsqu'une ligne d'implantation borde la parcelle au plan au 1/2000^{ème}.

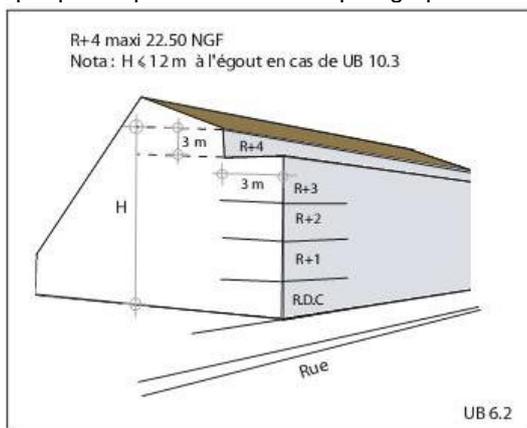
En l'absence de ligne d'implantation, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur à 5m.

L'implantation de la façade principale sera considérée sur un plan vertical au minimum pour les 3 premiers niveaux (R+2), avec une possibilité de retrait des étages au-delà.



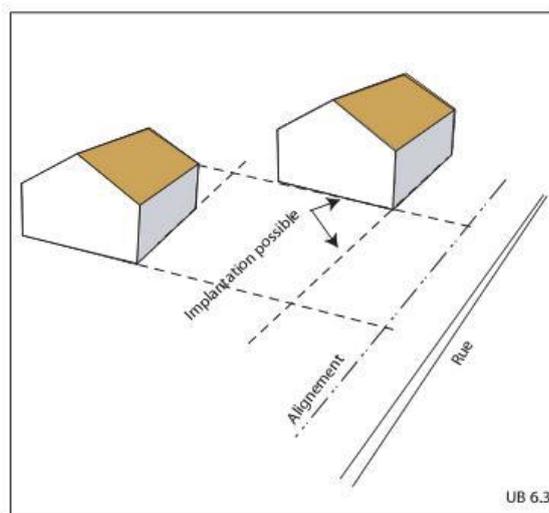
2) En zone UBa de Pontailiac :

La façade sur l'alignement du dernier étage devra être disposée en retrait de 3 m par rapport à l'alignement si ce dernier niveau se situe dans les derniers « 3 m » précédant la hauteur maximale autorisée au document graphique ou par l'article UB 10 paragraphe 3 a.



3) Règle particulière :

Lorsqu'un projet est situé entre deux unités foncières dont les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, il pourra être demandé que la construction nouvelle soit implantée au même alignement que l'une ou l'autre des constructions voisines.



4) Balcons et saillies :

Les éléments d'architecture en saillie sur l'espace public sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser :

- modénature (bandeaux, sculptures, etc.) : 0,20 m.
- débords de toiture et corniches : 0,80 m.
- balcons : 0,80 m, sans dépasser la moitié de la largeur du trottoir sur sa partie située à son aplomb et à condition de ne pas être situé à moins de 4,50 m du niveau du sol.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) **Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :**

- 1) Pour les parcelles situées en bordure des voies publiques à l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur soit à partir de l'alignement de droit, soit à partir de l'alignement des constructions existantes lorsque celui-ci est inférieur à 5 m.
- 2) Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume.
- 3) Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m².

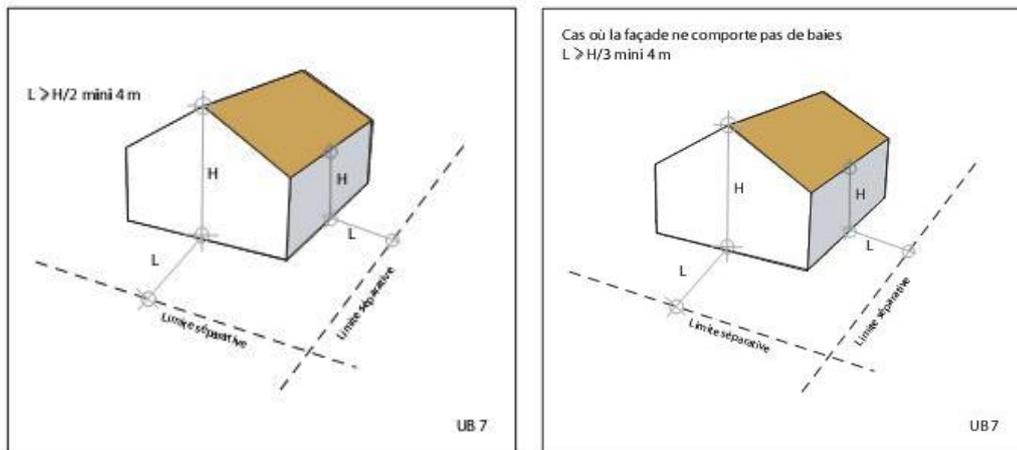
2) **Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives :**

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au

droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporte pas de baies éclairant des pièces, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera pas inférieure à 4 m.

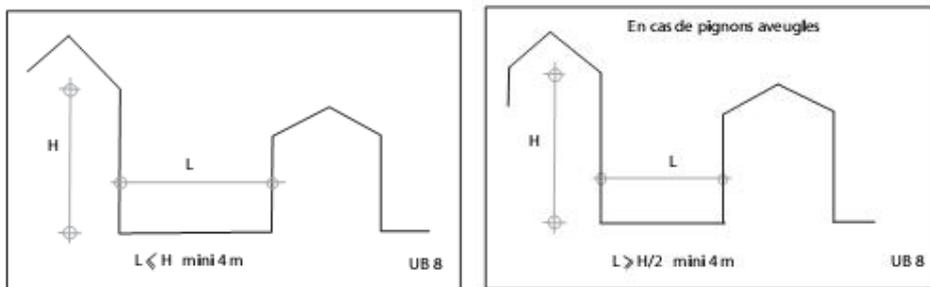
Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.



ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 m. Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.



ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière sauf dans les emplacements réservés au bénéfice de la Ville, pour la réalisation à usage principal de parkings aériens, où elle n'est pas limitée.

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 75 % de la surface des parcelles situées sur l'angle de deux voies différentes ; cette dernière disposition ne s'applique pas en zone UBa.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

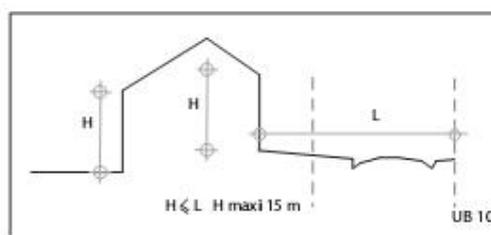
1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions entre tout point du bâtiment et le point correspondant à l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, calculée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 étages sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 15 m à l'égout des toitures.



3) Dispositions particulières à la zone UBa :

En UBa, la hauteur est limitée :

- a) Pour les immeubles disposés sur l'alignement de l'avenue de Pontailac :
 - suivant les prescriptions portées à la planche du secteur de Pontailac. La hauteur en dimension et en nombre d'étages autorisée par portion d'îlots doit être

considérée depuis le niveau du sol du trottoir (situé au point le plus haut à l'aplomb de l'une des façades) jusqu'au faîtage du toit ou au niveau le plus haut du relevé d'acrotère de terrasse ; les prescriptions sont inscrites au plan dans chaque polygone concerné ;

- suivant la hauteur absolue : la hauteur maximum est fixée à la cote 22,50 m NGF au document graphique, la hauteur maximum est fixée à 16,00m à l'égout de toiture.

- b) Pour les immeubles situés dans les parties du plan non dotées de prescriptions au document graphique, la hauteur maximale est fixée à 12,00m à l'égout de toiture.

4) Dispositions particulières aux rues Pierre Loti et Font de Cherves :

Le long des rues Pierre Loti et Font de Cherves, sur une bande de 17 m à partir de l'alignement pris sur ces voies, les constructions ne pourront dépasser 9 m de haut à partir du sol naturel, pris au niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère de terrasse au droit des façades.

5) Dispositions particulières pour les installations techniques en toitures-terrasses :

Dans le cas de couvertements des immeubles par des toitures-terrasses, en zone UB et UBa, les superstructures, notamment celles des machineries d'ascenseurs, pourront dépasser de 3 m au maximum le dessus du dernier plancher haut de l'immeuble ou de la hauteur absolue et murs latéraux.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- 1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

L'architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation de l'espace, par rapport à l'environnement.

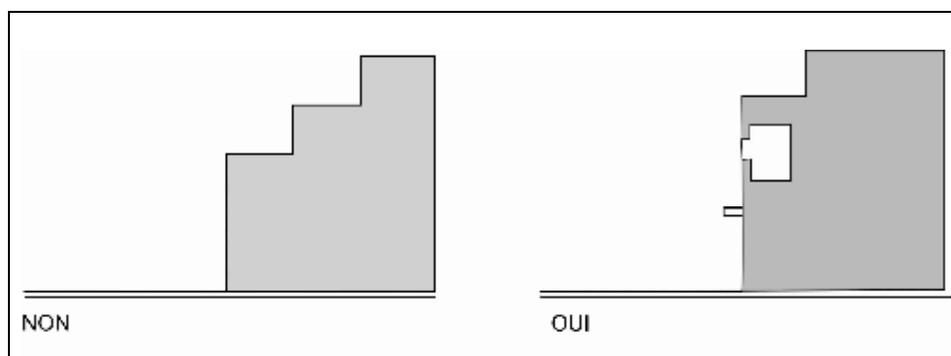
- 2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- 3) Sont interdits :

- les volumes à façades inclinées,
- les volumes à façades en « escalier » comportant plus d'un retrait, non compris loggias et balcons,

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.

- Les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises. Toutefois, ces matériaux pourront être utilisés dans le cadre de la mise en œuvre de technologies propres aux énergies nouvelles ou la restitution de dispositions originelles.



- Verticalité des façades et retraits - illustration sommaire

- 4) Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.
Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.
Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.
Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1^{er} étage.
- 5) Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.
- 6) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.
Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.
- 7) Les abris de jardin devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ; ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par des clôtures ou des haies. Dans tous les cas, ces ouvrages ne devront pas être visibles de la rue.
La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

- 8) Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur maximum de 0,60 m, en maçonnerie enduite sur les deux faces surmontées de grilles ou doublés de haies vives. L'ensemble ne pourra excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures en panneaux ajourés (sauf restitution de l'aspect initial), ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes et tous autres matériaux similaires sont interdits.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. Application aux fonctions particulières :

- a) Pour les logements, il est exigé :
- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
 - 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.
 - Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme).
- b) Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m² : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² et 1 place par 25 m² supplémentaires de surface de plancher affectée à la vente.
Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher affectée à la vente.
- c) Pour les restaurants :
- 1 place pour 10 m² de restaurant seul,
 - en cas d'hôtel restaurant, la quantité à retenir est celle qui est fixée par la norme la plus défavorable, étant précisé qu'il n'y a pas de cumul.

d) Pour les hôtels, les établissements hôteliers, l'hébergement hôtelier, les établissements d'accueil des personnes âgées (les EHAPD, les résidences seniors,...) il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres, insérée dans la parcelle ou l'unité foncière de la manière suivante,

- Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans l'unité foncière, en dehors de l'espace public,
- De 20 à 49 chambres : le stationnement doit être fait l'unité foncière et au moins 50% dans le bâti, en dehors de l'espace public,
- De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du bâti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le bâti, en dehors de l'espace public,

Pour la création d'hôtels neufs, il ne pourra être admis l'application de compensation pour non réalisation de place de stationnement.

e) Pour les bureaux :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité de bureaux.

f) Pour les locaux artisanaux :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

g) Pour les établissements de soins hospitaliers :

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

h) Pour les salles de réunions ou de spectacles :

- 1 place pour 5 places d'accueil.

2. Dispositions communes :

- a) La règle applicable aux constructions non définies ci-dessus est celle à laquelle les locaux sont le plus directement assimilables.
- b) Dans les cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis
- c) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- d) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UB13 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- e) Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.
- f) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés,
- soit aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m de l'opération, les stationnements qui lui font défaut,
- soit verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R.332.17 à R.332.23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages, si elles sont en terrasses, seront paysagées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1,5.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 2,5 pour les parcelles ou unités foncières situées à l'angle de deux rues distinctes.

Le dépassement de 20 % maximum du Coefficient d'Occupation des Sols fixé ci-dessus est autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UC »

Situation et caractère de la zone :

Quartiers des Epéailles autour de l'avenue Daniel Hedde et du rond-point du Commandant Thibaudeau à vocation de Collectifs implantés en discontinu.

Objectifs :

Assurer la cohérence du secteur et valoriser cette entrée de ville en permettant l'implantation de nouveaux bâtiments s'élevant jusqu'à 5 étages sur rez-de-chaussée.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 2) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 4) Les campings caravanages de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les établissements ou les extensions des installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.
L'aménagement des installations classées existantes peut être autorisé seulement s'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.
- 2) Les abris dits de jardin seront autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UC 6, UC 7, UC 8, UC 9, UC 10, UC 11 et UC 14.
- 3) Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU est supérieure à 1500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 33% de logements locatifs-sociaux, de type P.L.S., P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent (en cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique).

ARTICLES UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics,
 - avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes, ceci quelle que soit leur longueur.
- 3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.
 - 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainies par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle, ces installations devront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial collectif. Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant. Le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement et répondre aux conditions fixées en UC 11.

Dans le cas d'une surélévation ou d'une modification d'une construction implantée à l'alignement :

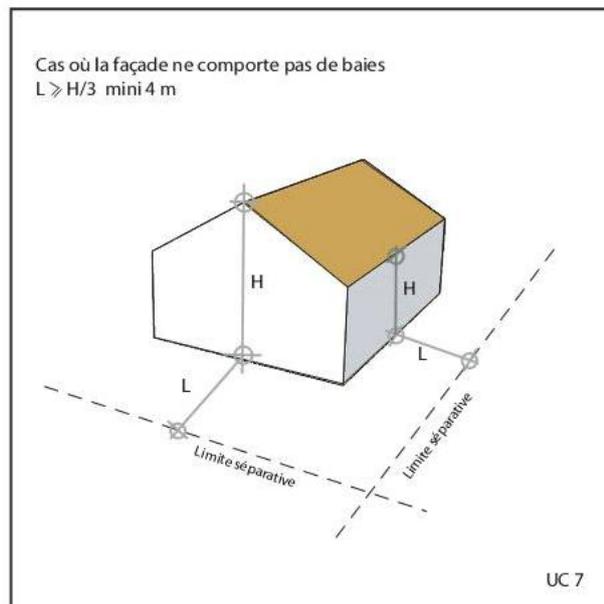
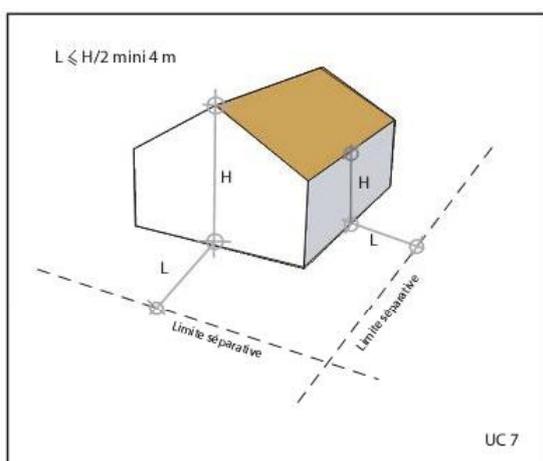
- l'implantation de la façade principale sera considérée sur un seul plan vertical ;
- les éléments d'architecture en saillie sur l'espace public sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser :
 - modénature (bandeaux, sculptures, etc.) : 0,20 m.
 - débords de toiture et corniches : 0,80 m.
 - balcons : 0,80 m, sans dépasser la moitié de la largeur du trottoir sur sa partie située à son aplomb et à condition de ne pas être situé à moins de 4,50 m du niveau du sol.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Implantation des constructions en retrait de la limite séparative :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.



2) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

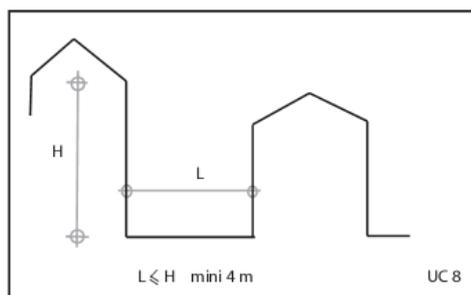
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume.

- Lorsque la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage et que leur surface au sol n'excède pas 30 m².
 - Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 12 m, une seule marge latérale de 2,50 m peut être admise pour des constructions ne dépassant pas deux niveaux, soit 6 m à l'égout des toits.
- 3) Dans le cas de voie privée, l'axe de la voie sera pris comme limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de l'axe de la voie ne peut être inférieure à 6 m.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.



ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est supérieure ou égale à 2001 m²

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 35 % de la surface de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est comprise entre 1001 et 2000 m².

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 25 % de la surface de surface de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est inférieure ou égale à 1000 m².

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

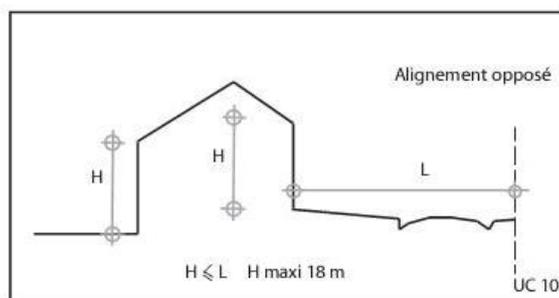
1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions entre tout point du bâtiment et le point correspondant à l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre deux points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur

- a) La hauteur, calculée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5 étages sur rez-de-chaussée simple. Le dernier étage devra être édifié avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à l'acrotère du quatrième étage. La hauteur totale, calculée à partir du sol naturel, ne pourra pas excéder 18 m pris sur le nu supérieur de la terrasse de couverture, non compris l'acrotère et les ouvrages techniques.
- b) Toutefois, dans le cas de toiture terrasse, les superstructures, notamment celles des machineries d'ascenseurs, pourront dépasser de 3 m au maximum le dessus du dernier plancher haut de l'immeuble ; elles seront implantées avec un retrait égal à leur hauteur pris à l'aplomb de toutes façades et murs latéraux.



ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- 1) Les constructions qui, par leur nature ou leur composition, seraient d'aspect contraire aux ensembles architecturaux de la zone pourront être refusées.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation de l'espace, par rapport à l'environnement.

- 3) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.
Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.
- 4) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 5) Sont interdits :
 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
 - L'usage de matériaux à parois métalliques, fibrociment, bois ou plastique pour les bâtiments de type léger, quelle que soit leur utilisation ou leur durée.
 - Les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises. Toutefois, ces matériaux pourront être utilisés dans le cadre de la mise en œuvre de technologies propres aux énergies nouvelles.
- 6) Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.
- 7) Les espaces verts collectifs composés autour des immeubles ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.
- 8) Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.
- 9) Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

1) Application aux fonctions particulières :

- a) Pour les logements, il est exigé :
- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
 - 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.
 - Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme)
- b) Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m² : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² et 1 place par 25 m² supplémentaires de plancher affectée à la vente.
Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher affectée à la vente.
- c) Pour les hôtels, les établissements hôteliers, l'hébergement hôtelier, les établissements d'accueil des personnes âgées (les EHPAD, les résidences séniors...) il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres, insérés dans la parcelle de la manière suivante,
- Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle, en dehors de l'espace public,
 - De 20 à 49 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle et au moins 50% dans le bâti, en dehors de l'espace public,
 - De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du bâti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le bâti, en dehors de l'espace public,
- d) Pour les bureaux :
1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité de bureaux.
- e) Pour les locaux artisanaux :
1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- d) Pour les établissements de soins hospitaliers :
1 place de stationnement pour 2 lits.
- g) Pour les salles de réunions ou de spectacles :
1 place pour 5 places d'accueil.

2) **Dispositions communes** :

La règle applicable aux constructions non définies ci-dessus est celle à laquelle les locaux sont le plus directement assimilables.

Dans les cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis.

Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UC13 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.

Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés,
- soit aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m de l'opération, les stationnements qui lui font défaut,
- soit verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R.332.17 à R.332.23 du Code de l'Urbanisme).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Un plan de masse comportant l'indication des arbres existants, conservés, à abattre et à planter sera joint à tout dossier, ayant un impact sur le boisement.

L'emprise totale des surfaces étanches y compris celle du bâti ne devra en aucun cas excéder 50 % de la surface du terrain.

Le long des voies, les plantations seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m et le long des clôtures de mitoyenneté sur une profondeur d'au moins 2 m (sous réserve du respect des dispositions du Code Civil).

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS en zone UC.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UD »

Situation et caractère de la zone :

Cette zone correspond aux extensions urbaines pavillonnaires comprenant notamment :

- les lotissements d'habitat anciens et récents,
- les quartiers et villages à vocation d'habitat individuel.

Elle comporte :

- un secteur UDa correspondant aux villages et hameaux anciens situés en périphérie de la ville,

Objectifs :

Conserver aux quartiers considérés leur caractère résidentiel conçus sur le mode pavillonnaire à petits immeubles et préserver l'harmonie des villages traditionnels.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 2) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 4) Les campings caravanages de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

- 5) Toute construction à une distance inférieure à 10 m de rive des canaux et étangs.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment autorisés :

- 1) Les établissements ou les extensions des installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.
L'aménagement des installations classées existantes peut être autorisé seulement s'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.
- 2) Les abris dits de jardin seront autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UD 6, UD 7, UD 8, UD 9, UD 10, UD 11 et UD 14.
- 3) Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU est supérieure à 1500m², 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 au minimum 20% de logements locatifs–sociaux, de type P.L.S., P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent (en cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique).

ARTICLES UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics,
 - avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes, ceci quelle que soit leur longueur.
- 3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.
 - 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant la voie.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle, ces installations devront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial collectif. Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

En cas de couverture d'immeuble par un toit terrasse, ce dernier devra être conçu de manière à permettre une rétention des pluies d'orages et le rejet par un exutoire à débit réduit pourvu d'une sécurité ou de surverse.

4) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum de 5 m
- soit avec le même recul que la construction attenante si celui-ci est inférieur à 5 m.

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, etc. seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

Toutefois, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions pourraient être implantées avec un retrait inférieur à 5 m ;
- les constructions à usage de stationnement automobile pourraient également être implantées à la limite du domaine public ; dans ce cas, les constructions devront être implantées en contiguïté d'une limite séparative et ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Les murs de clôture sur la voie publique doivent être implantés à l'alignement et répondre aux caractéristiques prescrites en UD 11.

En zone UDa, les constructions seront implantées à l'alignement, tel que défini au plan au 1/2000^{ème}, à défaut d'indication particulière, les règles applicables seront celles de la zone UD.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Règles générales :

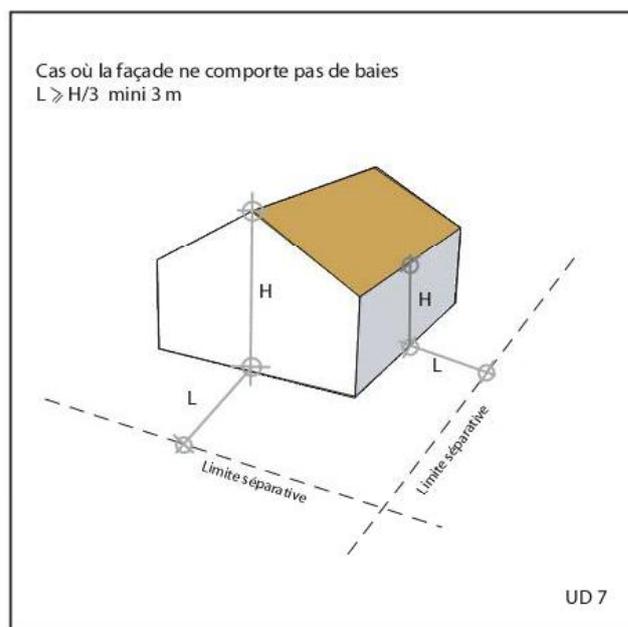
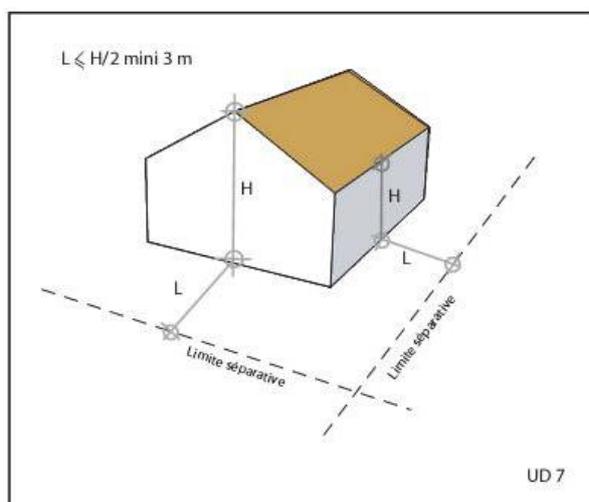
Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies éclairant des pièces, la distance comptées horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut-être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Les bâtiments annexes seront implantés de préférence en retrait de la limite séparative, notamment lorsqu'une haie existe.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.



2) Règles particulières :

Des dispositions différentes de celles énoncées à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :

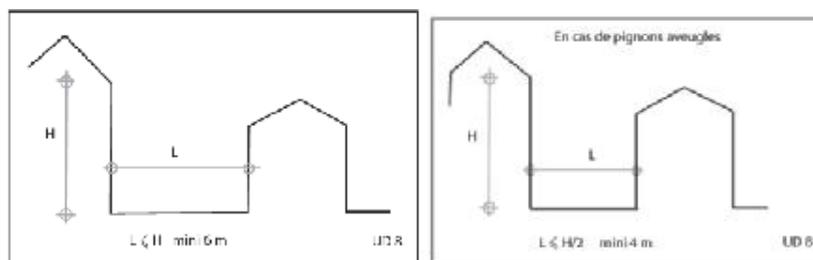
- a) Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance séparative comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne soit pas inférieure à 2,50 m.
- b) Les constructions projetées peuvent être implantées en limite séparative latérale lorsque :
 - elles se situent en zone UDa en continuité des constructions existantes,
 - lorsqu'elles s'adossent à une construction existante en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume,
 - la partie jouxtant la limite séparative est établie à rez-de-chaussée et qu'elle ne dépasse pas la hauteur de 4,50 m au faîtage étant précisé que les égouts des toits longeant la limite séparative doivent être intégrés à la construction,
 - la parcelle a une largeur inférieure à 12 m ; pour une construction ne dépassant pas deux niveaux, l'implantation peut alors joindre les limites séparatives latérales. Une seule marge latérale de 2,50 m peut également être admise.
- c) Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer dans les mêmes retraits que la construction existante, à condition que la surface de plancher de cette extension n'excède pas 25 % de la surface du bâtiment existant.
- d) Lorsqu'un projet d'opération nouvelle (ensembles composés sur un plan de masse global, groupe d'habitations, etc.) a été conçu d'origine ou est conçu avec des constructions jointives situées en limite.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.



ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 35 % de la surface des parcelles.

En zone UDa, l'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions entre tout point du bâtiment et le point correspondant à l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

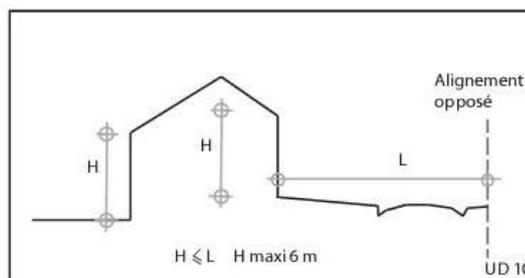
Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 6 m à l'égout des toits.

En secteur UDa, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser 9 m à l'égout du toit.

Un rez-de-chaussée peut être soit simple, soit surélevé de 1 m maximum.



ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- 1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.
L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.
- 2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 3) Sont interdits :
 - les limitations de matériaux étrangers à la région,
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.,
 - les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.
- 4) Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.
La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

- 5) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.
Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.
- 6) Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.
- 7) Les clôtures :
- a) En zone UD :
- Les clôtures sur rue seront constituées de murets de 0.60 m éventuellement surmontés de grilles de bonne qualité et doublés de haies vives.
 - Les clôtures sur rues pourront également être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers devront être alignés au nu extérieur du mur.
 - Les clôtures en panneaux ajourés ou démontables, ainsi que celles réalisées en fils de fer barbelé, sont interdites.
 - Entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les clôtures en limite séparative devant comporter un retour sur 5 m de la clôture sur rue et les murs pleins auront une hauteur maximum de 1,80 m et ils pourront être refusés s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.
- b) En zone UDa :
- Les clôtures sur rues seront constituées de murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,50 m.
 - Les murs seront construits en harmonie avec les constructions existantes ; sauf exception, les murs pleins seront maçonnés et enduits ou peints en blanc.
 - Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons de cohérence du paysage.
 - Les clôtures sur rues en panneaux de ciment ajourés ou non ainsi que celles réalisées en fils de fer barbelé ou en planches de bois sont interdites.
 - Entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les clôtures en limite séparative devant comporter un retour sur 5 m de la clôture sur rue et les murs pleins pourront être refusés, s'ils portent atteinte à l'environnement ou la continuité paysagère entre parcelles.
- 8) Les abris de jardin devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ; dans le cas contraire, ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par les clôtures ou des haies.
La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

a) Application aux fonctions particulières :

a. Pour les logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
- 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.
- Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme).

b. Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m² : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² et 1 place par 25 m² supplémentaires de surface de plancher affectée à la vente.

Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher affectée à la vente.

c. Pour les hôtels, les établissements hôteliers, l'hébergement hôtelier, les établissements d'accueil des personnes âgées (les EHPAD, résidences seniors,...), il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres, insérée dans la parcelle de la manière suivante,

- Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle, en dehors de l'espace public,
- De 20 à 49 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle et au moins 50% dans le bâti, en dehors de l'espace public,
- De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du bâti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le bâti, en dehors de l'espace public,

d. Pour les bureaux :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité de bureaux.

e. Pour les locaux artisanaux :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

f. Pour les établissements de soins hospitaliers :

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

g. Pour les salles de réunions ou de spectacles :

- 1 place pour 5 places d'accueil.

b) Dispositions communes :

La règle applicable aux constructions non définies ci-dessus est celle à laquelle les locaux sont le plus directement assimilables.

Dans les cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis.

Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UD13 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.

Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés,
- soit aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m de l'opération, les stationnements qui lui font défaut,
- soit verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R. 332.17 à R. 332.23 du Code de l'Urbanisme).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par

fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants plus un plan des plantations à réaliser.

L'emprise totale des surfaces étanches y compris celle du bâti ne devra en aucun cas excéder 50 % de la surface du terrain, sauf en zone UDa.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable est fixé comme suit :

- Dans la zone UD : COS de 0,50.
- En secteur UDa : COS de 0,70.

Le dépassement de 20 % maximum du COS fixé ci-dessus est autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UE »

Situation et caractère de la zone :

Cette zone correspond aux quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs : Quartiers du CHAY, de FONCILLON, de PONTAILLAC et du PARC.

Deux secteurs sont déterminés :

- UEa : quartiers du PARC, du CHAY, de PONTAILLAC et de FONCILLON à patrimoine architectural intéressant ou exceptionnel.
- UEb : quartiers du PARC, du CHAY, de PONTAILLAC et de FONCILLON hors site de patrimoine architectural exceptionnel.

Objectifs :

Conserver aux quartiers considérés leur caractère résidentiel et préserver l'ensemble architectural de qualité et les ensembles paysagers.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 2) Les constructions à usages agricole, artisanal ou industriel.
- 3) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme.
- 4) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 5) Les campings caravanages de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

- 6) A l'exception des ouvrages visés à l'article UE 1.4, les bâtiments de type léger, à parois métalliques, fibrociment, bois ou plastique et ceci quelle que soit leur utilisation ou leur durée.
- 7) Toute construction à une distance inférieure à 10 m de rive des canaux.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les établissements ou les extensions des installations classées soumises à déclaration préalables à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.
L'aménagement des installations classées existantes peut être autorisé seulement s'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.
- 2) Les abris dits de jardin seront autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UE 6, UE 7, UE 8, UE 9, UE 10, UE 11 et UE 14.
- 3) Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est supérieure à 1500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements locatifs-sociaux, de type P.L.S., P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent (en cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique).

ARTICLES UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics,
- avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.

- 3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.
- 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainies par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle, ces installations devront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial collectif. Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles est réglementée pour des raisons de protection et de valorisation du patrimoine architectural, paysager et urbain.

- a) Minimum parcellaire : 600 m² pour les parcelles créées à compter de la date du 27 octobre 1994.

- b) Pas de minimum parcellaire imposé pour les parcelles déjà bâties ou en cas de reconstruction d'un immeuble vétuste ou en mauvais état d'entretien.
- c) Pour les parcelles destinées à accueillir de l'habitat groupé ou collectif, la quantité de logements est limitée à 1 par tranche entière de 250 m² de terrain.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale :

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant ou d'une restauration.

Le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement.

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, etc. seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

2) Règle particulière :

Lorsqu'un projet est situé entre deux parcelles dont les constructions sont implantées à la même distance par rapport à l'alignement, il pourra être demandé d'implanter la construction nouvelle avec le même recul.

Les éléments d'architecture en saillie sur l'espace public sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser :

- modénature (bandeaux, sculptures, etc. : 0,20 m
- débords de toiture et corniches : 0,80 m
- balcons : 0,80 m sans dépasser la moitié de la largeur du trottoir sur sa partie située à son aplomb et à condition de ne pas être situé à moins de 4,50 m du niveau du sol.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Règles générales :

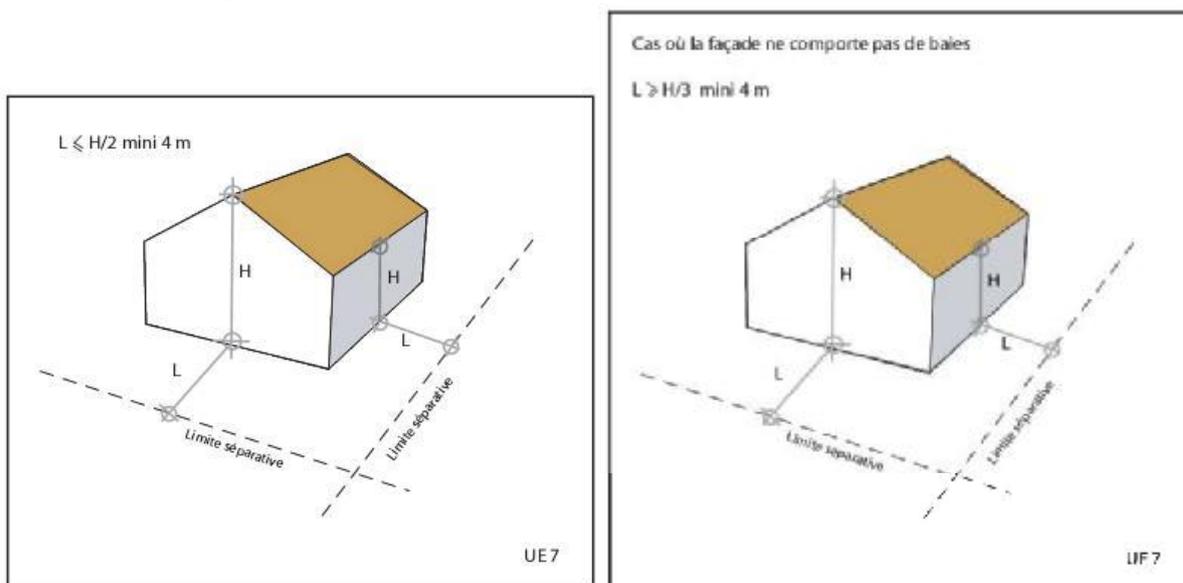
Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.

Les bâtiments annexes seront implantés de préférence en retrait de la limite séparative, notamment lorsqu'une haie existe.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.



2) Règles particulières :

Des dispositions différentes à celles énoncées à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :

- a) Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance séparative comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne soit pas inférieure à 2,50 m.
- b) La construction projetée peut être implantée en limite séparative latérale lorsque :
 - elle se situe en zone UEa en continuité des constructions existantes situées en limite séparative,
 - lorsqu'elle s'adosse à une construction existante en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume,
 - la hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage et que la surface de plancher n'excède pas 30 m²,
 - la parcelle a une largeur inférieure à 12 m ; pour une construction ne dépassant pas deux niveaux, l'implantation peut alors joindre les limites séparatives latérales. Une seule marge latérale de 2,50 m peut également être admise.

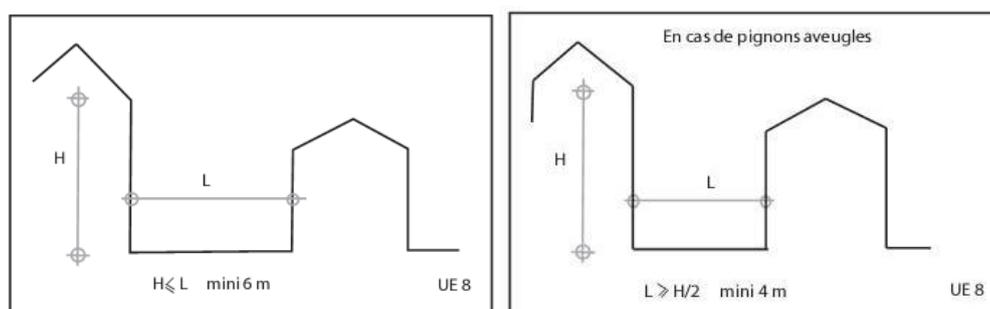
- c) Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer dans les mêmes retraits que la construction existante, à condition que la surface de plancher de cette extension n'excède pas 25 % de la surface du bâtiment existant.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.



ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 25 % de la surface des parcelles.

En cas de démolition d'un immeuble dont l'emprise dépasserait 25 % avant démolition, l'emprise au sol ne devra pas dépasser l'emprise de l'immeuble originel.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

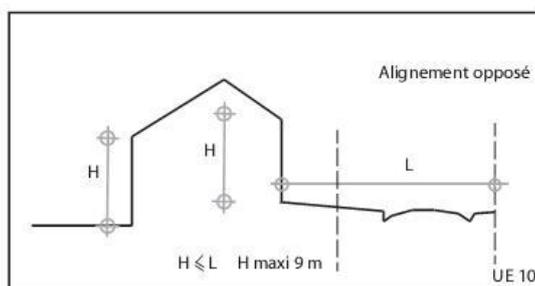
La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions entre tout point du bâtiment et le point correspondant à l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre des deux points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 25 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 9 m à l'égout des toits. Un rez-de-chaussée peut être soit simple, soit surélevé de 1 mètre maximum.

Dans tous les cas les combles aménagés sont interdits.



ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

La zone UE est couverte en partie par la ZPPAUP (dossier joint en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme) et par des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager.

En application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysage retranscrite dans l'article L.123-1-5-7 sont repérés sur le plan de zonage, en figuré hachuré vert.

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection :

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Les principes généraux suivants devront être respectés :
 - unité d'aspect d'une même construction,
 - autonomie de composition de chaque construction.
- Sont proscrits :

- Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
- Les matériaux de caractère précaire,
- Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Les prescriptions suivantes sont destinées spécifiquement à assurer la préservation et la mise en valeur des 3 types d'éléments identifiés sur le plan de zonage :

LES ENSEMBLES URBAINS ET PAYSAGERS DES QUARTIERS DU CHAY, DU PARC ET DE FONCILLON (n°1, 2, 3, 4 et 5)

Conservation – Restauration – Extension

Ces quartiers constituent des îlots à caractère résidentiel (villas balnéaires et villas des années 1950) qu'il convient de préserver du fait de leurs qualités architecturales associées à la présence d'une trame végétale urbaine particulièrement développée.

En conséquence, la règle s'appliquant aux constructions de qualité repérées au plan vise à :

- leur préservation,
- la reconstitution de leur état d'origine,
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Les pavillons résidentiels étant implantés en retrait de l'alignement et comportant souvent des ouvertures sur les quatre façades, leurs extensions sont beaucoup plus problématiques que celles des maisons traditionnelles qui s'effectuent, souvent, à l'arrière de la construction principale et ne sont pas visibles de la rue. Il s'agit donc de soigner au maximum les extensions en concevant une nouvelle harmonie d'ensemble issue du bâtiment d'origine.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

A titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles ou totales, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

Toiture

Volumes :

- Les toitures d'origine existantes seront conservées.

Matériaux :

- Les couvertures d'origine doivent être conservées ou restituées lorsqu'elles ont disparu.

- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière) pourra éventuellement être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Ouvertures en toiture :

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites. L'impossibilité technique de la dissimuler devra être confirmée par les autorités compétentes.

Façade**Saillies et retraits :**

- Les balcons, oriels et loggias existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.
- Le percement de nouvelles portes de garage est interdit. Il pourra toutefois être exceptionnellement toléré lorsqu'il se substitue à une devanture commerciale ou s'il permet l'accès à un garage collectif ou aires de stationnement d'au moins quatre unités.

Matériaux et couleurs :

- Il ne devra pas y avoir de modification de matériaux, sauf si celle-ci est justifiée auquel cas elle devra être cohérente avec l'architecture du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine.
- Les parements de pierre doivent être entretenus et réparés avec soin.
- De façon générale et sauf nécessité absolue, la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures devra être évitée.
- La restauration des façades de pierre sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées.
- Les enduits et joints au ciment sont interdits.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...) ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Pour les façades à pans de bois : tous les bois remplacés le seront par des bois de même essence qui recevront un façonnage et un traitement de surface en relation avec celui des pièces conservées.
- Tous les assemblages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions d'origine. Les remplissages devront respecter les dispositions originelles (enduit à la chaux le plus souvent) telles que découlant des sondages et reconnaissances préalables.
- Dans tous les cas, le remplissage devra avoir sa finition affleurante avec celle du nu principal des bois extérieurs, sans relief ni saillie de ceux-ci.

Détails :

- Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées. Lorsque le nom de l'architecte et/ou de l'entrepreneur apparaît sur la façade, celui-ci sera conservé et restauré.
- Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas, être précédée d'une recherche iconographique fine.
- Les éléments de décor nouveaux devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture balnéaire.

Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Menuiserie**Fenêtres**

- La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.
- En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.
- Les fenêtres comporteront des petits bois, selon le découpage des menuiseries d'origine, saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.
- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les menuiseries seront réalisées en bois. De manière exceptionnelle, l'aluminium coloré et le PVC pourront être admis sur certains immeubles modestes, à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie, que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.
- De façon exceptionnelle (devantures commerciales, extensions, restructurations), des menuiseries en métal ou en aluminium pourront être tolérées.

Serrurerie

- Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigée.
- Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium anodisé ou PVC sont interdits. Les sections traditionnelles seront recherchées.

Extérieurs

- Les éléments extérieurs tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
- En cas de division des villas en appartements, on s'attachera à ne pas fractionner les jardins, ni à les revêtir pour en faire des stationnements.

LES ELEMENTS REMARQUABLES D'ARCHITECTURE (n°8, 9, 10 et 11)

Conservation – Restauration – Extension

Ces éléments ponctuels particuliers ont été recensés pour le caractère original de leur architecture. Ils ne sont pas intégrés au périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Ces éléments sont au nombre de trois :

- le Château de Mons
- Un château d'eau des années 1950 à la forme trapézoïdale intéressante
- le CAREL (Centre Audiovisuel de Royan pour l'Étude des Langues), à l'architecture des années 1970.

En conséquence, la règle s'appliquant aux constructions de qualité repérées au plan vise à :

- leur préservation,
- la reconstitution de leur état d'origine,
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.

A titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles ou totales, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

Facade

Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

En dehors de ces dispositions particulières, le caractère particulier des lieux à patrimoine architectural de villas (balnéaire et années 50) induit une discipline d'architecture susceptible d'assurer le respect de l'environnement : en tenant compte de l'aspect du bâti existant, des jardins et des clôtures.

Cette discipline affecte essentiellement la ligne des faîtes, la partie haute des toitures, la hauteur des corniches et bandeaux, la dimension de la travée courante, les dimensions et proportions des baies et leur dessin, l'emploi de matériaux et des couleurs.

- 1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement.

- 2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 3) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.

- 4) Sont interdits :
 - les compositions architecturales établies à partir de façades obliques ou en gradins par retraits successifs des étages ;
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc. ;
 - les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.

- 5) Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.

Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1^{er} étage.

- 6) Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

- 7) Les abris de jardins devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ; ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par des clôtures ou des haies. Dans tous les cas, ces ouvrages ne devront pas être visibles de la rue. Ces prescriptions sont applicables pour les locaux de conteneurs à ordures, garages indépendants, etc.

La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

- 8) Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,90 m surmontés de grilles (serrurerie, panneaux grillagées à maille carré ou rectangulaire ...) ou doublés de haies vives.

La hauteur totale de toute clôture sur rue ne peut excéder 1,50 m, sauf prolongement d'une clôture existante de hauteur équivalente ou restitution d'une disposition originelle.

Les clôtures en panneaux ajourés (sauf restitution de l'aspect initial) ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites.

- 9) Les clôtures en limites séparatives devront comporter un retour sur 5 mètres de la clôture sur rue et ensuite elles seront soit végétales avec interposition d'un grillage d'une hauteur maximale fixée à 1,50 m, soit constituées d'un muret d'une hauteur limitée à 0,90 m surmonté de grilles.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

1) Application aux fonctions particulières :

- a. Pour le logement, il est exigé :
 - 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables ;
 - 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables ;
 - Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État (Article L.111.4 du Code de l'Urbanisme).

- b. Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m² : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² et 1 place par 25 m² supplémentaires de surface de plancher affectée à la vente.

Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher affectée à la vente

- c. Pour les restaurants :
 - 1 place pour 10 m² de restaurant seul ;
 - en cas d'hôtel restaurant, la quantité à retenir est celle qui est fixée par la norme la plus défavorable, étant précisé qu'il n'y a pas de cumul.

- d. Pour les hôtels, les établissements hôteliers, l'hébergement hôtelier, les établissements d'accueil des personnes âgées (les EHPAD, les résidences séniors,...) il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres, insérés dans la parcelle de la manière suivante,
 - Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle, en dehors de l'espace public,
 - De 20 à 49 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle et au moins 50% dans le bâti, en dehors de l'espace public,
 - De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du bâti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le bâti, en dehors de l'espace public,

- e. Pour les bureaux :
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

- f. Pour les locaux artisanaux :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

- g. Pour les établissements de soins hospitaliers :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.

- h. Pour les salles de réunions ou de spectacles :
 - 1 place pour 5 places d'accueil.

2) **Dispositions communes** :

La règle applicable aux constructions non définies ci-dessus est celle à laquelle les locaux sont le plus directement assimilables.

Dans les cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis.

Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UE13 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.

Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés,
- soit aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m de l'opération, les stationnements qui lui font défaut,
- soit verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R. 332.17 à R. 332.23 du Code de l'Urbanisme).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés

par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Extérieur

- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré, et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Un plan de masse comportant l'indication des arbres existants, conservés, à abattre et à planter sera joint à tout dossier, ayant un impact sur le boisement.

L'emprise totale des surfaces étanches, y compris celle du bâti, ne devra en aucun cas excéder 40 % de la surface du terrain.

Le long des voies, les plantations seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m et le long des clôtures de mitoyenneté sur une profondeur d'au moins 2 m, exception faite des cas particuliers mentionnés à l'article UE 6.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable dans la zone UE est fixé à 0,5.

Pour l'ensemble de la zone, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis de façon proportionnelle.

Le dépassement de 20 % maximum du COS fixé ci-dessus est autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UG »

Situation et caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements scolaires, sportifs et culturels ainsi que les logements et les services afférents (La Triloterie – Sainte-Marie...).

Objectifs :

Préserver les sites destinés aux équipements, à la mesure du rôle de pôle d'agglomération de l'ensemble urbain de Royan.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les lotissements pour maisons individuelles, les maisons individuelles en dehors des opérations d'habitat groupé ou des logements du personnel d'enseignement ou d'animation, de l'internat ou du gardiennage.
- 2) Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable, les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport et compatibles avec la vocation de la zone.
- 3) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme.
- 4) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 5) Les campings caravanes de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

- 6) À l'exception des ouvrages visés à l'article UG 1.3, les bâtiments de type léger, à parois métalliques, fibrociment, bois ou plastique et ceci quelle que soit leur utilisation ou leur durée.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les établissements ou les extensions classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.
L'aménagement des installations classées existantes peut être autorisé seulement s'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.
- 2) Les abris dits de jardin pourront être autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UG 6, UG 7, UG 8, UG 9, UG 10, UG 11 et UG 14. Les abris devront être préservés de la vue à partir de la voie publique par des haies entretenues régulièrement. Dans tous les cas, ces ouvrages ne devront pas être visibles de la rue.

ARTICLES UG 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics ;
 - avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.
- 3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.
 - 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Assainissement

- a) le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréés par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) en l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle, ces installations devront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial collectif. Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UG 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant ou d'une restauration.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives sauf dans les cas définis en 2

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au

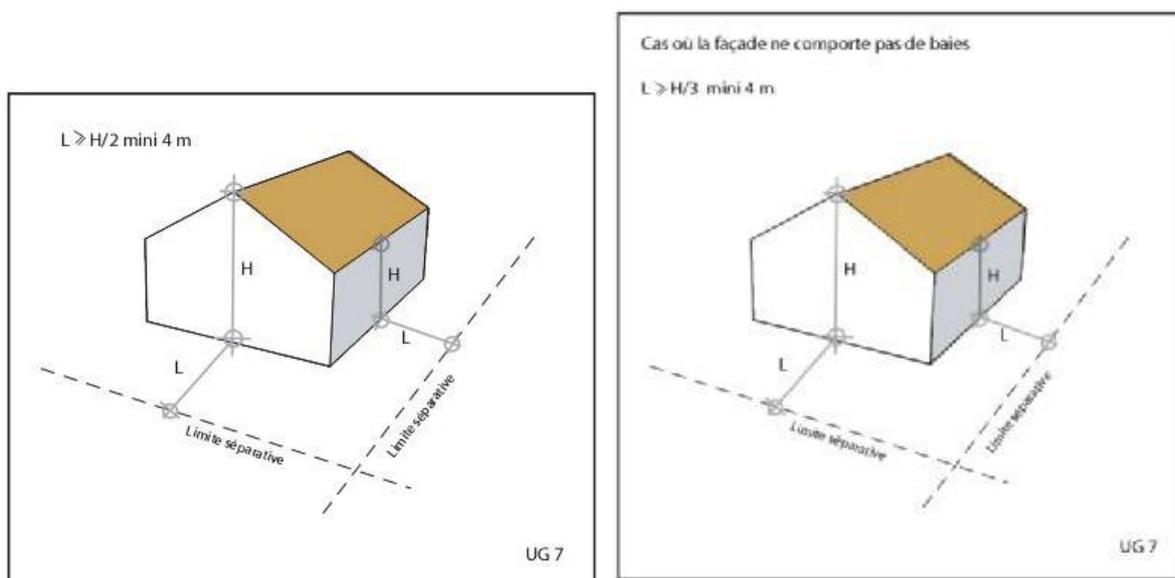
droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies éclairant des locaux d'enseignement ou d'animation ou des pièces, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut-être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.

Toutefois :

- a) Dans le cas de voie privée, l'axe sera pris comme limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point des limites séparatives latérales ne peut-être inférieure à 6 m.
- b) Lorsque les parcelles ont une largeur comprise entre 12 m et 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point des limites séparatives ne soit pas inférieure à 2,50 m.



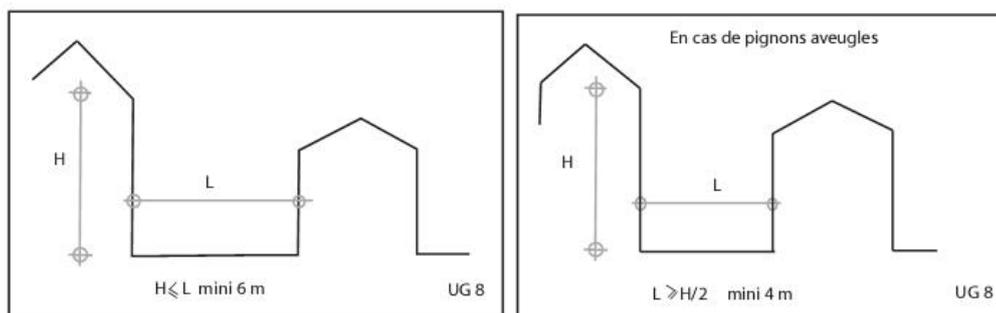
2) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- a) Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limites séparatives et qu'elle présente sensiblement le même volume.
- b) Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 12 m, dans ce cas, une seule marge latérale de 2,50 m peut être admise pour des constructions ne dépassant pas 2 niveaux.
- c) Lorsqu'un projet d'opération nouvelle (ensembles composés sur un plan de masse global, groupe d'habitations, etc.) a été conçu d'origine avec des constructions jointives ou situées en limite.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 m. Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.



ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

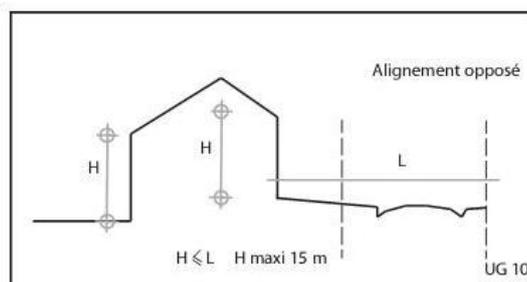
1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions entre tout point du bâtiment et le point correspondant à l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre des deux points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m à l'égout des toits ou du sol fini de terrasse.



ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- 1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.
L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement.
- 2) Sont interdits :
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
 - les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.
- 3) Les abris et le génie civil des ouvrages techniques devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche.
- 4) Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.
La hauteur totale de toute clôture sur rue ne peut excéder 2 m, sauf prolongement d'une clôture existante de hauteur équivalente ou restitution d'une disposition originelle.
Les clôtures en panneaux ajourés, ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites.
- 5) Les espaces verts aménagés autour des constructions ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.
- 6) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
Il est exigé 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

- 2) Les groupes de garage individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- 3) Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectés à la vente ou pour 2 chambres d'hôtel.
- 4) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de bureaux.
- 5) Les établissements utilisant pour leurs activités, des véhicules, doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.
- 6) Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- 7) Dans le cas d'immeuble de plus de 4 logements, 50 % des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou à l'intérieur de l'immeuble.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés, soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain, et d'un arbre pour 3 places de stationnement. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UH »

Situation et caractère de la zone :

Quartiers de GATE BOURSE, LE MOUILLERON, SAINT-PIERRE, L'YEUSE, LA MARNE, FAUPIGNÉ. Zones d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre et le pavillonnaire périphérique.

Objectifs :

Liaison entre les bourgs, affirmation du caractère de quartier central par la construction d'habitat individuel et collectif ponctuel dense où pourraient s'implanter les commerces, services et bureaux.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 2) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2a du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 4) Les campings caravanages de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.
- 5) à l'exception des constructions mentionnées à l'article UH2 – alinéa 3), sont interdits les bâtiments de type léger, à parois métalliques, fibrociment, bois ou plastique et ceci quelle que soit leur utilisation ou leur durée.
- 6) A l'intérieur du périmètre institué au titre de l'article L.123- 2- a du code de l'urbanisme en secteur UH pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdites :

- Les constructions ou l'extension limitée des constructions sauf dans la limite de 30 m² de surface de plancher par unité foncière

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les établissements ou les extensions classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.

L'aménagement des installations classées existantes peut être autorisé seulement s'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.

- 2) Les abris dits de jardin pourront être autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UH 6, UH 7, UH 8, UH 9, UH 10, UH 11 et UH 14.
- 3) Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est supérieure à 1500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements locatifs-sociaux, de type P.L.S., P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent (en cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique).

ARTICLES UH 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics ;
 - avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.
- 3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

- 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockées, éliminées...)

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UH 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant ;
- soit avec le même recul que la construction attenante.

Toutefois, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront être implantées avec un retrait inférieur à 5 m.

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, etc. seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

Le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement et répondre aux conditions fixées en UH 11.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

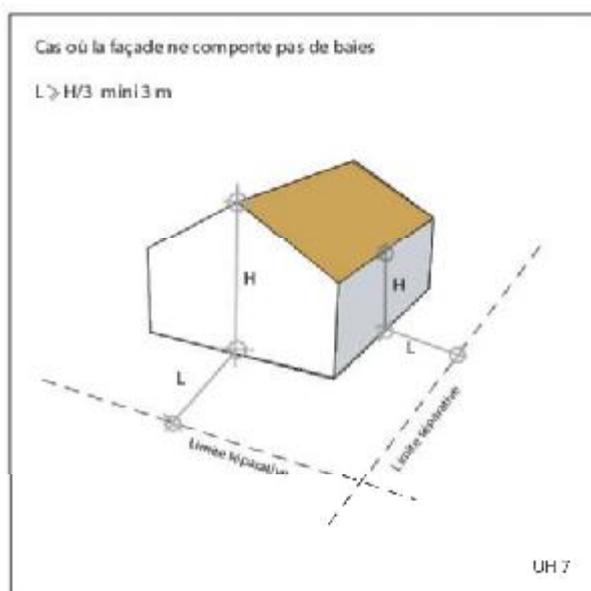
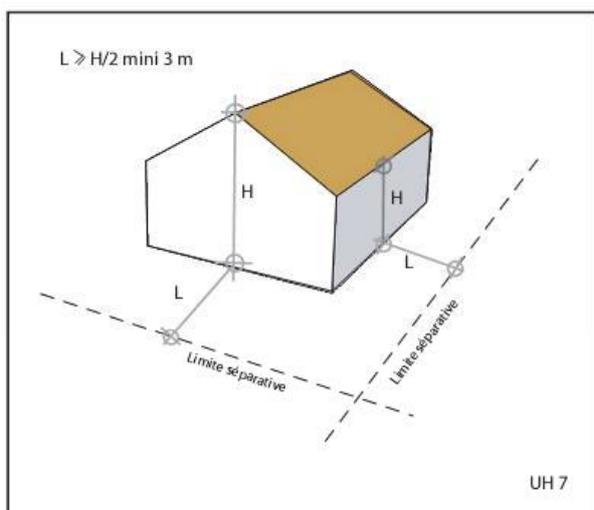
1) Règles générales :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptées horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut-être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.



2) Règles particulières :

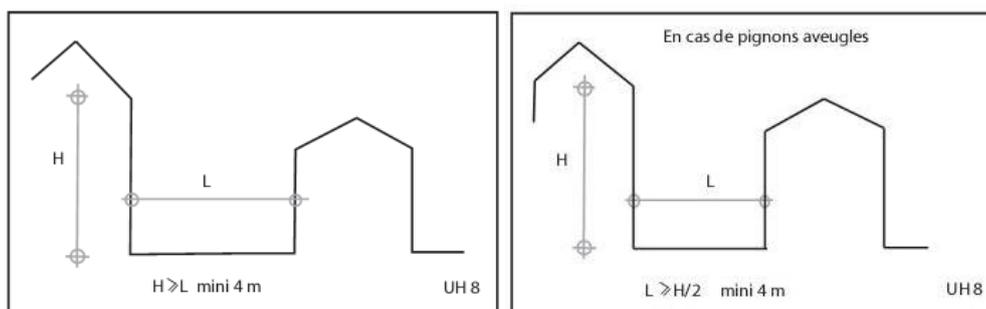
Les exceptions à la règle générale sont admises dans les cas suivants :

- a) Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance séparative comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne soit pas inférieure à 2,50 m.
- b) Les constructions projetées peuvent être implantées en limite séparative latérale lorsque :
 - lorsqu'elles s'adossent à une construction existante en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume ;
 - la partie jouxtant la limite séparative est établie à rez-de-chaussée et qu'elle ne dépasse pas la hauteur de 4,50 m au faîtage étant précisé que les égouts des toits longeant la limite séparative doivent être intégrés à la construction.
- c) Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer dans les mêmes retraits que la construction existante, à condition que la surface de plancher de cette extension n'excède pas 25 % de l'existant.
- d) Lorsqu'un projet d'opération nouvelle (ensembles composés sur un plan de masse global, groupe d'habitations, etc.) a été conçu d'origine ou est conçu avec des constructions jointives situées en limite.
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m. Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.



ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 %.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

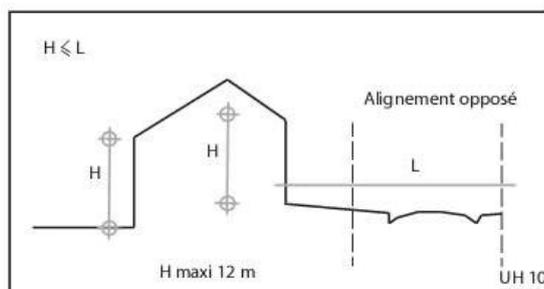
1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions entre tout point du bâtiment et le point correspondant à l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre deux points. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut dépasser 25 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 étages sur rez-de-chaussée sans dépasser 12 m à l'égout des toits, un rez-de-chaussée peut-être soit simple, soit surélevé de 1 mètre maximum.

Dans le cas de toitures terrasses, les superstructures, notamment celles des machineries d'ascenseurs, ne pourront dépasser de 3 m au-dessus du dernier plancher haut de l'immeuble, elles sont implantées avec un retrait égal à leur hauteur pris à l'aplomb de toutes façades et murs latéraux.



ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- 1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.
L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement.
- 2) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.
Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.
- 3) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4) Sont interdits :
 - les compositions architecturales établies à partir de façades obliques ou en gradins par retrait successif des étages ;
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
 - les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.
- 5) Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.
Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.

Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1^{er} étage.
- 6) Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

- 7) Les abris de jardins devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ; ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par les clôtures ou des haies. Dans tous les cas, ces ouvrages ne devront pas être visibles de la rue. Ces prescriptions sont applicables pour les locaux de conteneurs à ordures, garages indépendants, etc.

La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

- 8) Les clôtures sur rue seront constituées par des murets de 0,60 m de haut, surmontés de grille ou doublés de haies vives.

La hauteur totale de toute clôture sur rue ne peut excéder 2 m, sauf prolongement d'une clôture existante de hauteur équivalente ou restitution d'une disposition originelle.

Les clôtures pourront être également constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers doivent être au nu extérieur des murs.

Les clôtures en panneaux ajourés (sauf restitution de l'aspect initial) ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites. L'utilisation de fils de fer barbelé ou brande est proscrite. Il en est de même pour les clôtures en panneaux ajourés ou démontables.

Entre deux limites séparatives, les clôtures devront, sur un retour de 5 m être identiques à la clôture sur rue ; au-delà, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les murs pleins auront une hauteur maximum de 1,80 m et ils pourront être refusés s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.

En cas de clôture à réaliser pour des immeubles collectifs, des enclos non couverts peuvent être admis sur une longueur de 1,50 m, 2 m de profondeur et 1,50 m de haut, afin de préserver de la vue les conteneurs d'ordures.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

1) Applications aux fonctions particulières :

- a) Pour le logement, il est exigé :
- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
 - 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

- Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. (Article L111-4 du Code de l'Urbanisme)

- b) Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m² : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² et 1 place par 25 m² supplémentaires de surface de plancher affectée à la vente.

Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher affectée à la vente.

- c) Pour les restaurants :

- 1 place pour 10 m² de restaurant seul ;
- en cas d'hôtel restaurant, la quantité à retenir est celle qui est fixée par la norme la plus défavorable, étant précisé qu'il n'y a pas de cumul.

d) Pour les hôtels, les établissements hôteliers, l'hébergement hôtelier, les établissements d'accueil des personnes âgées (les EHPAD, les résidences seniors...) il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres, insérée dans la parcelle de la manière suivante,

- Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle, en dehors de l'espace public,
- De 20 à 49 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle et au moins 50% dans le bâti, en dehors de l'espace public,
- De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du bâti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le bâti, en dehors de l'espace public,

- e) Pour les bureaux :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher destinée à cette activité de bureaux.

- f) Pour les locaux artisanaux :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

- g) Pour les établissements de soins hospitaliers :

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

- h) Pour les salles de réunions ou de spectacles :

- 1 place pour 5 places d'accueil.

2) Dispositions communes :

La règle applicable aux constructions non définies ci-dessus est celle à laquelle les locaux sont le plus directement assimilables.

Dans les cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis.

Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UH13 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.

Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés,
- soit aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m de l'opération, les stationnements qui lui font défaut,
- soit verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R. 332.17 à R. 332.23 du Code de l'Urbanisme).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Un plan

de masse comportant l'indication des arbres existants, conservés, à abattre et à planter sera joint à tout dossier ayant un impact sur le boisement.

- L'emprise totale des surfaces étanches, y compris celle du bâti, ne devra en aucun cas excéder 50 % de la parcelle concernée

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,8.

Le dépassement de 20 % maximum du COS fixé ci-dessus est autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UI »

Situation et caractère de la zone :

Sur la RN 150 à la sortie de ROYAN, Zone d'Activités Économiques Commerciales
Elle comporte un secteur U1a permettant l'accueil d'activités artisanales.

Objectifs :

L'aménagement et l'extension organisée de la zone en préservant le cadre environnant et les nuisances.

Permettre la réhabilitation de cette zone afin de privilégier l'accueil d'activités commerciales.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UI 2,
- 2) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements et des services généraux,
- 3) L'ouverture de toute carrière ou affouillement,
- 4) Les campings, caravanages de toute nature, villages de vacances,
- 5) Les installations et constructions à usage industriel et artisanal autres que celles mentionnées à l'article UI 2.
- 6) Les terrains aménagés créés à des fins d'exposition strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels,

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles),

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités soumises à la réglementation des installations pour la protection de l'environnement, (régime de déclaration ou d'autorisation) sous réserve que des dispositions soient prises pour réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et le caractère général balnéaire de la commune.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à l'amélioration des normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les dépôts s'ils sont liés à l'activité de l'établissement.
- En secteur U1a : les constructions destinées à l'accueil des activités artisanales.
- L'extension limitée des constructions à usage artisanal (hors secteur U1a) ou industriel sous réserve qu'elle soit nécessaire à une mise aux normes de l'établissement concerné.

A l'intérieur du périmètre institué au titre de l'article L.123- 2-a du code de l'urbanisme pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdites :

- Les constructions ou l'extension limitée des constructions sauf dans la limite de 30 m² de surface de plancher par unité foncière

ARTICLES UI 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.
 - les voies publiques doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 12 m ;
 - les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies privées doivent :

- avoir une largeur au moins égale à 5 m,

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.
- 2) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux collectées par le réseau public d'eaux pluviales ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans le milieu naturel (du point de vue quantitatif et qualitatif).

- Les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies les aires de circulation et de stationnement) doivent être conduites aux exutoires prévus à cet effet par l'aménagement général de la zone après filtrage de ces eaux (décanteur, déssableur, déshuileur, etc.) selon les normes en vigueur.
- Les eaux recueillies par les toitures doivent être intégralement stockées dans des dispositifs étanches sur la parcelle. Ces installations devront comporter des interconnexions entre les dispositifs de récupération en cas de dysfonctionnements de l'un d'eux, et une surverse au réseau pluvial collectif en cas d'orage d'exceptionnel.

4) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans l'emprise des voies ou aux constructions et clôtures admises.

ARTICLE UI 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m sur l'alignement.

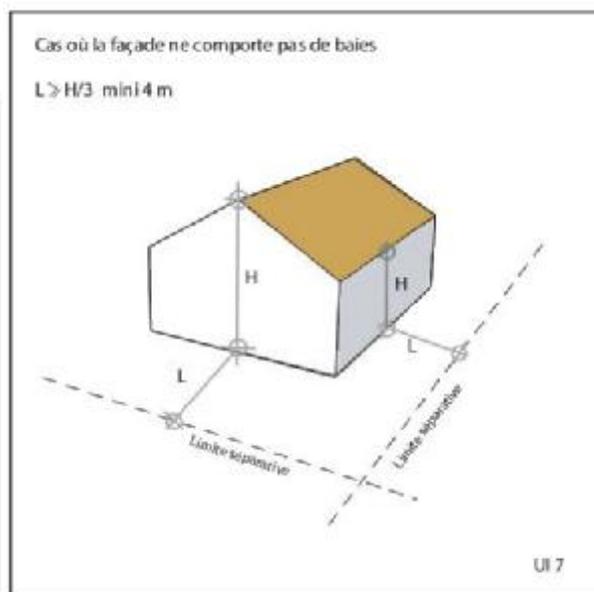
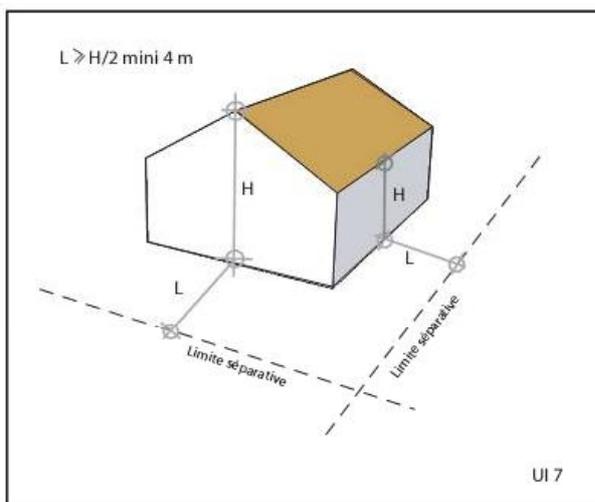
En bordure de la RN 150, les constructions doivent être implantées à 35 m de l'axe de cette voie.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait.

En cas de retrait :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptées horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut-être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.



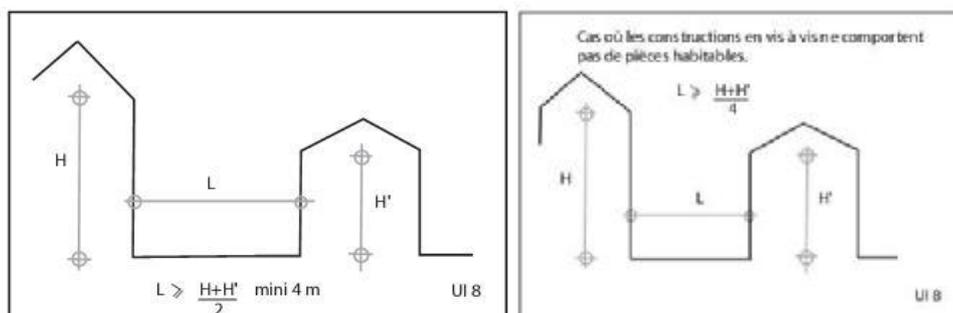
ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être édifiées de telle manière qu'un espace suffisant soit respecté pour permettre l'entretien facile des sols et des constructions elles-mêmes, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des baies et le point correspondant d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs des façades des deux constructions.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas de pièces.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.



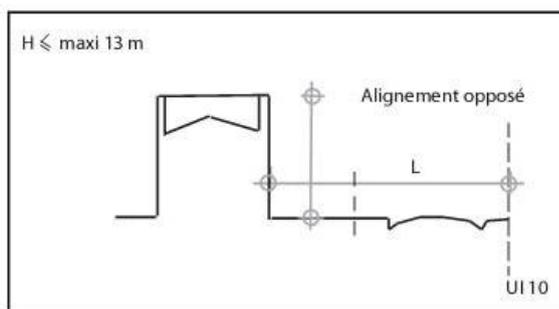
ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, doit être telle que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point du bâtiment et le point correspondant de l'alignement opposé, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans dépasser 13 m (niveau d'acrotère).

Les ouvrages techniques non habitables (ventilations, climatisation, antennes, appareils de levage) ne sont pas limités.



ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- 1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- 2) Sont interdits :
 - Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, faux marbre, etc. ainsi que les pastiches d'architecture archaïque ou folklorique.
 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
- 3) Les enduits des murs extérieurs doivent être blancs ou ton pierre (le plan de coloration des bardages et accessoires techniques ou commerciaux font partie intégrante du projet).
 - Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
 - Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction.
 - Le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction.
- 4) Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans toute la hauteur des constructions. Il en sera de même pour les enseignes ; les enseignes disposées au-dessus du niveau de l'acrotère des constructions sont interdites.
- 5) Les espaces verts aménagés autour des installations ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.
- 6) Les clôtures éventuelles seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.

Les murs sur rue ne peuvent être projetés qu'en cas d'absolue nécessité et ne pourront dépasser 0,60 m de hauteur au-dessus du sol.

La hauteur de toute clôture ne peut excéder 2 m.

Les clôtures en panneaux ajourés de béton moulé ou en panneaux préfabriqués sont interdites, ainsi que celles réalisées en fil de fer barbelé.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.

La totalité des opérations de chargement, déchargement devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Les règles suivantes devront être respectées :

- 1) Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée à la vente ou pour 2 chambres d'hôtel,
- 2) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux bureaux,
- 3) Pour les activités artisanales : une place pour 50 m² de surface de plancher de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Le retrait de 10 m imposé par rapport à l'alignement (article UI 6) devra être planté et engazonné sur une bande de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement.

- Les aires de stationnement seront de préférence dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal et doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
- 20 % minimum des espaces libres (hors emprise bâtie, stationnement et accès) seront aménagées avec des plantations arbustives. Les espaces libres non plantés seront engazonnés (y compris les réserves pour extension du bâti).
- Les essences régionales seront privilégiées.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable dans la zone UI est fixé à 1.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UP »

(UPa, UPb, UPc)

Caractère de la zone :

La zone UP est destinée à recevoir les constructions, installations ou aménagements qui seront nécessaires aux activités liées à la navigation, à la pêche et au développement du tourisme et des loisirs nécessitant la proximité de la mer.

D'une manière générale, la zone UP appartient au domaine public maritime remis en gestion ou concédé à des collectivités publiques. Les constructions ou installations peuvent être l'objet de conventions d'occupation qui précisent, si nécessaire, les conditions d'utilisation du sol.

La zone UP comprend :

- la zone UPa, destinée aux équipements techniques portuaires (pêche, transport de marchandise, exploitation de matériaux, transports de passagers),
- la zone UPb du quartier portuaire de Foncillon, destinée aux activités marines,
- la zone UPc, destinée au port d'animation, de sport, de plaisance et de tourisme.

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions n'entrant pas dans le cadre des aménagements définis à l'article UP 2 sont interdites.

ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les équipements d'infrastructure liés aux aménagements portuaires (terre-plein, digues, quais, protection contre la mer, etc.) et à leur environnement.
- 2) Les équipements et installations liés à la gestion et l'exploitation et l'animation nautique :
 - du port de plaisance et de la base nautique (en UPb et UPc),
 - du port de pêche et des sabliers (en UPa),
 - des embarcadères pour passagers,
 - des plages et activités balnéaires (en UPc).
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone et en rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

- 4) Les bâtiments et équipements collectifs d'intérêt général.
- 5) Les constructions à usage artisanal, commercial ou d'animation directement liées aux aménagements autorisés dans la zone.
- 6) Les hébergements directement liés aux activités portuaires et aux activités nautiques, et la restauration.
- 7) Les installations définies à l'article R.442.2 alinéa a et alinéa b du Code de l'Urbanisme selon les conditions définies à l'article R.442.6 du Code de l'Urbanisme.
- 8) Les installations classées de toutes natures nécessaires aux activités de la zone.

ARTICLES UP 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, notamment pour les espaces piétonniers et esplanades.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être suffisantes pour supporter leur usage et leur destination. Elles doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Les constructions nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Les constructions ou installations occasionnant des rejets d'eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement éventuellement après un pré-traitement approprié selon la législation en vigueur.

Cependant, avant rejet, les eaux résiduaires polluées issues des opérations de carénage et d'entretien seront recueillies, stockées et traitées par un réseau d'assainissement approprié. Ce réseau drainera également les eaux pluviales polluées par ruissellement.

3) Autres réseaux

Les réseaux publics ou privés de distribution d'énergie électrique, télédistribution et branchements téléphoniques ne doivent pas être installés en aérien sauf impossibilité technique reconnue par le service public gestionnaire.

ARTICLE UP 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un retrait compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou de l'une des voies la plus proche. Des dispositions différentes pourront être admises pour des raisons techniques ou pour l'ordonnancement architectural, notamment en l'absence de voie de proximité ou en site piéton et esplanade.

Les constructions, autres que les installations techniques ne seront pas implantées en bordure de quai à moins d'une largeur de marche-pied de 3,50 m.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En cas d'implantation en ordre discontinu, les constructions doivent être implantées avec un recul de 0.5 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise des constructions nouvelles est limitée à :

- 1500 m² en zone UPa,
- 1000 m² en zone UPb,
- 1500 m² en zone UPc.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée :

En zone UPa :

- 3,50 m pour les locaux à surfaces utiles,
- 8,00 m pour les installations techniques fixes tels que les trémies à granulats.

En zone UPb : 7,00 m.

En zone UPc : 4,50 m.

Les installations portuaires de manutention, les antennes et ouvrages de sécurité, phares et balises, ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect esthétique des constructions et installations ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement appropriées seront prévues proportionnellement à la capacité d'accueil des installations du port de plaisance et de la base nautique.

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le faisceau de perspective situé dans l'axe du boulevard Aristide BRIAND sera dégagé de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UZC »

Situation et caractère de la zone :

Zone de la ZAC « Pousseau – La Garenne », pour des équipements à usage de commerces et tertiaire divisée en 2 îlots « UZ.C. est » et « UZ.C. ouest » soumis aux mêmes règles sauf en ce qui concerne la densité des constructions.

Objectifs :

Prévoir, dans le cadre de l'aménagement de ce secteur des commerces de proximité de surface réduite ainsi que des activités de services ou de tertiaire.

ARTICLE UZC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les immeubles à usage d'habitation en dehors des opérations visées ci-dessus.
- 2) Les établissements relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme.
- 4) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 5) Les campings caravanes de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.
- 6) Les lotissements jardins.

ARTICLE UZC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Les équipements à usage de commerces limités à 300 m² de surface de vente, services et activité tertiaires, sous réserve qu'ils ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.

2) Les logements lorsqu'ils se situent à l'étage des commerces ou activités autorisées au 1) ci-dessus.

ARTICLE UZC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics ;
- avoir au moins 4 m d'emprise si elles sont d'une longueur inférieure à 40 m ;
- avoir au moins 6 m d'emprise si elles sont d'une longueur supérieure à 40 m ;
- avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.

2) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

3) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UZC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

- a) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- b) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.
- c) Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle afin d'être infiltrées dans le sol. Ce procédé doit être réalisé soit par un puisard, soit par une tranchée drainante ou tout autre système approprié.

Dans le cas de conditions exceptionnelles, une surverse peut être admise. Cette surverse sera raccordée au réseau public.

4) Autres réseaux

Les branchements aériens aux réseaux publics électriques et téléphoniques sont interdits. Dans le cas de lotissements ou groupements d'habitations, les réseaux de distribution électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE UZC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucun minimum parcellaire n'est imposé.

ARTICLE UZC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter la ligne d'implantation fixée au plan de l'îlot concerné lorsqu'une telle ligne a été déterminée.

En l'absence de précisions sur le plan de l'îlot, en bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant ou d'une restauration.

ARTICLE UZC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

Dans les cas où un retrait est prévu, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

ARTICLE UZC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 m. Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans jamais être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.

ARTICLE UZC 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UZC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point du bâtiment et le point correspondant de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut dépasser 25 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, est limitée à rez-de-chaussée plus 2 étages (R+2) sans dépasser 10 m à l'égout des toits.

ARTICLE UZC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation de l'espace, par rapport à l'environnement.

2) L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc., sont interdits.

3) Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.

Les clôtures en panneaux ajourés, ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites.

4) Les espaces verts aménagés autour des immeubles ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.

ARTICLE UZC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

a) pour les immeubles, ou parties d'immeubles à usage d'habitation :

Il est exigé 1,0 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,

Il est exigé 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

b) pour les commerces :

Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de vente.

c) pour les hôtels et restaurants :

Il est exigé 1 place pour 2 chambres dans le cas d'hôtel seul.

Il est exigé 1 place pour 10 m² de restaurant seul.

En cas d'hôtel restaurant, la quantité à retenir est celle qui est fixée par la norme la plus défavorable, étant précisé qu'il n'y a pas de cumul.

d) pour les bureaux :

Il est exigé 1 place pour 20 m² de surface effective de bureaux.

e) pour les locaux artisanaux :

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface affectée à cette activité.

f) pour les établissements de soins hospitaliers :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

g) pour les salles de réunions ou de spectacles :

Il est exigé 1 place pour 5 places d'accueil.

2) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3) Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

ARTICLE UZC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser (art. R.421-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZC 14 – OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

La surface de planchers hors œuvre nette constructible dans la zone UZC est limitée à :

- 1500 m² pour l'îlot UZC. Est
- 1500 m² pour l'îlot UZC. Ouest

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UZE »

Situation et caractère de la zone :

Zone de la ZAC « Pousseau – La Garenne », pour des équipements scolaires, sportifs et culturels, ainsi que les logements afférents et les services.

Objectifs :

Préserver les sites destinés aux équipements, à la mesure du rôle de pôle d'agglomération de l'ensemble urbain de ROYAN

ARTICLE UZE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions non autorisées à l'article UZE 2.

ARTICLE UZE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- les équipements scolaires et leurs annexes,
- les équipements sportifs et culturels,
- les logements afférents à ces services et leurs annexes.

ARTICLE UZE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.
- avoir au moins 4 m d'emprise si elles sont d'une longueur inférieure à 40 m ;
- avoir au moins 6 m d'emprise si elles sont d'une longueur supérieure à 40 m ;
- avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.

2) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

3) L'ouverture d'une voie privée carrossable, ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

ARTICLE UZE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.

b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

c) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

d) Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle afin d'être infiltrées dans le sol.

Pour les terrains peu absorbants, une surverse peut être réalisée et raccordée au réseau public.

Dans tous les cas, le rejet dans le milieu naturel des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que débourbeur ou séparateur d'hydrocarbures, etc.

4) Autres réseaux

Les branchements aériens aux réseaux publics électriques et téléphoniques sont interdits. Dans le cas de lotissements ou groupements d'habitations, les réseaux de distribution électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE UZE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est prescrite en ce qui concerne cet article.

ARTICLE UZE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement.

ARTICLE UZE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives sauf dans les cas définis en 2

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies éclairant des locaux d'enseignement ou d'animation ou des pièces, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces 2 points. Dans tous les cas cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

2) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

a) Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume.

b) Lorsqu'un projet d'opération nouvelle (ensembles composés sur un plan de masse global, groupe d'habitations, etc.) a été conçu d'origine avec des constructions jointives ou situées en limite.

ARTICLE UZE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 m. Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.

ARTICLE UZE 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UZE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point du bâtiment et le point correspondant de l'alignement opposé, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut dépasser 25 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, est limitée à 15 m. Toutefois, pour les bâtiments scolaires, sportifs et culturels, la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE UZE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation de l'espace, par rapport à l'environnement.

2) L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc., sont interdits

3) Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.

Les clôtures en panneaux ajourés, ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites.

4) Les espaces verts aménagés autour des immeubles ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.

ARTICLE UZE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables.

Il est exigé 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

2) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de plancher de bureaux.

4) Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

5) Dans le cas d'immeuble de plus de 4 logements, 50 % des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou à l'intérieur de l'immeuble.

ARTICLE UZE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.

ARTICLE UZE 14 – OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

La surface de planchers hors œuvre nette constructible sur l'îlot constituant la zone UZE est limitée à 40 000 m²

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UZH »

Situation et caractère de la zone :

Secteurs non bâtis situés en partie haute du site de la ZAC « Pousseau – La Garenne », destinés à recevoir un développement urbain sous la forme d'habitat pavillonnaire, de logements collectifs groupés ou dans de petits immeubles collectifs.

Objectifs :

Donner à l'ensemble de ce site un caractère d'habitat résidentiel en admettant les activités de commerces et de services de proximité.

Ce secteur comprend l'ensemble des îlots affectés à l'habitation repérés par les sigles UZH 1, UZH 2, UZH 3 et UZH 4. La destination de ces îlots est à prédominance pavillonnaire. Toutefois, dans le secteur UZH 2, de l'habitat groupé pourra être réalisé en bande et sous forme de petits collectifs dans la seule partie de terrain à l'Est de l'îlot des lycées sur une profondeur de 30 m à partir de la limite de propriété des lycées.

ARTICLE UZH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

2) Les commerces et l'activité artisanale.

3) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme.

4) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

5) Les campings caravanages de toute nature, les villages de vacances.

Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.

Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

6) Les lotissements jardins.

ARTICLE UZH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.**Sont notamment autorisés :**

- 1) Les constructions à usage d'habitation en individuel ou en collectif.
- 2) Les abris dits de jardin pourront être autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UZH 6, UZH 7, UZH 8, UZH 9, UZH 10, UZH 11 et UZH 14.

ARTICLE UZH 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics ;
- avoir au moins 4 m d'emprise si elles sont d'une longueur inférieure à 40 m ;
- avoir au moins 6 m d'emprise si elles sont d'une longueur supérieure à 40 m ;
- avoir au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes, ceci quelle que soit leur longueur.

3) Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

4) L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant la voie.

ARTICLE UZH 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Eau**

Toute construction doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

- a) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- b) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit

3) Eaux pluviales

Compte tenu de la nature du sous-sol, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle afin d'être infiltrées dans le sol. Ce procédé doit être réalisé soit par un puisard, soit par une tranchée drainante ou tout autre système approprié.

4) Autres réseaux

Les branchements aériens aux réseaux publics électriques et téléphoniques sont interdits. Dans le cas de lotissements ou groupements d'habitation, les réseaux de distribution électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE UZH 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain est constructible dès lors qu'il permet d'édifier une construction principale dont aucune dimension n'est inférieure à 6 m en respectant les diverses dispositions du présent règlement.

ARTICLE UZH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur un plan de composition d'un ensemble cohérent, les constructions doivent être édifiées à 5 m de l'alignement ou de la limite des voies.

Les murs de clôture sur la voie publique doivent être implantés à l'alignement et répondre aux caractéristiques prescrites en UZH 11.

ARTICLE UZH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Règles générales :

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en limite de propriété, dans les conditions prévues au 2° ci-dessous, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

2) Règles particulières :

Des dispositions différentes à celles énoncées à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :

a) les constructions projetées ne peuvent être implantées que sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, la partie jouxtant ladite limite séparative est limitée à rez-de-chaussée, d'une part, et à une hauteur de 4,50 m au faîtage. Les égouts des toits (ou bas de pentes) longeant la limite séparative sont prohibés.

b) Lorsqu'un projet d'opération sous la forme de groupement d'habitations (ensembles composés sur un plan de masse global) a été conçu d'origine ou est conçu avec des constructions jointives implantées en limite. Dans ce cas, et sous réserve de ne pas

excéder la hauteur maximum stipulée à l'article UZH 10, les limites de hauteur stipulées au a ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE UZH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les pignons aveugles des constructions en vis-à-vis, sans être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages construits au-dessous du niveau du sol naturel.

ARTICLE UZH 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limite d'emprise maximale des constructions. Toutefois, l'emprise totale des surfaces étanches, y compris celle du bâti, ne devra en aucun cas excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UZH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point du bâtiment et le point correspondant de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut dépasser 25 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

Dans les îlots UZH 1, UZH 2, UZH 3 et UZH 4, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 6 m, à l'égout des toits.

Toutefois, dans l'îlot UZH 2, et sur une bande d'une profondeur de 30 m à partir de la limite Est de l'îlot UZE, une hauteur de 2 étages sur rez-de-chaussée pourra être admise sans jamais dépasser 10 m à l'égout des toits.

Un rez-de-chaussée peut être soit simple, soit surélevé de 1 mètre maximum.

Il est précisé que la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de construction ou de mouvements de terrains, d'une part, et que la limite de hauteur est constituée par une ligne parallèle au sol naturel tel que défini précédemment, d'autre part.

ARTICLE UZH 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

3) Sont interdits :

a) Les imitations de matériaux étrangers à la région.

b) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.

c) Les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.

4) Les clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées de murets de 0,60 m éventuellement surmontés de grilles de bonne qualité et doublés de haies vives.

- Les clôtures sur rues pourront également être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers devront être alignés au nu extérieur du mur.

- Les clôtures en panneaux ajourés ou démontables, ainsi que celles réalisées en fils de fer barbelé, sont interdites.

- entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les murs pleins pourront être refusés s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.

- les murs seront construits en harmonie avec les constructions existantes ; sauf exception, les murs pleins seront maçonnés et enduits ou peints en blanc.

- des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons de cohérence du paysage.

5) Les abris de jardin devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. Dans le cas contraire, ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par des clôtures ou des haies.

ARTICLE UZH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

1°) Applications aux fonctions particulières :

a) pour les logements il est exigé :

- 1,5 place de stationnement par logement.

b) pour les bureaux :

- 1 place pour 30 m² de surface effective de bureaux.

2°) Dispositions communes :

La règle applicable aux constructions non définies ci-dessus est celle à laquelle les locaux sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation ou de bureaux seront répartis à raison de 50 % au moins dans l'emprise du bâti et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UZH 13.

Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UZH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées dans l'année qui suit l'achèvement des travaux avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser, conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

ARTICLE UZH 14 - OCCUPATION MAXIMALE DES SOLS

La surface de planchers hors œuvre nette constructible sur les îlots constituant la zone UZH est répartie comme suit :

UZH 1	3 000 m ²
UZH 2	28 000 m ²
UZH 3	14 000 m ²
UZH 4	1 500 m ²

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

CHAPITRE XIV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU »

Situation et caractère de la zone :

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à court terme. Elle correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existants, à l'extension de la zone d'activités et du pôle d'équipement de la Triloterie.

L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables. Les orientations d'aménagement doivent être respectées.

Des opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de réalisation par tranches, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

Cette zone comporte les secteurs suivants :

- AUa à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif...) dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum.
- AUb à vocation d'habitat (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé) dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum (densité de logements inférieure à AUa).
- AUe destiné à l'implantation des constructions et des installations des services d'intérêt collectif, tels que les services de collectivités, les installations et constructions à vocation d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs (quartier de la Triloterie).
- AUi correspondant à l'extension de zones d'activités économiques.

Objectifs :

Permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existant.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les campings caravanages de toute nature, les villages de vacances.
- Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.
- Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).
- Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.

Pour le secteur AUj

- Les constructions à usage d'habitations en dehors de celles prévues à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Pour le secteur AUj**

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Pour les secteurs AUa et Aub

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les abris dits de jardin seront autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement, en particulier les articles UD 6, UD 7, UD 8, UD 9, UD 10, UD 11 et UD 14.

- Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 33% de logements locatifs sociaux, de type P.L.S., P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent (en cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique)

Pour le secteur AUj

- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et services généraux.

ARTICLES AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Les voies privées ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.
- Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre de faire demi-tour.
- L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant la voie.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

- En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle. Ces installations devront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial collectif. Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4) Autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les secteurs AUa, AUb, et AUe

En bordure de toutes les voies existantes (sauf celle listées ci-après) ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement,
- soit avec le même recul que la construction attenante sans être supérieur à 5 m

En bordure des voies suivantes : avenues Maine Geoffroy, rue des Chevreuils, rue de la Glacière, rue des Renards, rue de la Treille, avenue de Rochefort, route de Maisonfort, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- soit avec le même recul que la construction attenante

Pour le secteur AUi

Les constructions doivent être implantées soit en respectant un retrait de 10 m par rapport à l'alignement.

Pour les secteurs AUb

Les constructions à usage de stationnement automobile pourront être implantées à la limite du domaine public. Dans ce cas, les constructions devront être implantées en contiguïté d'une limite séparative et ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Pour toute la zone AU

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations tels que garages, abris ou remises, etc. seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

Les murs de clôture sur la voie publique doivent être implantés à l'alignement et répondre aux caractéristiques prescrites en AU 11.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit avec un retrait.

L'implantation en limite séparative latérale est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions qui s'adossent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine.
- Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 12 m. Dans ce cas, la hauteur de l'immeuble est limitée à 6 m.

En cas de retrait :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.
- Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut-être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces 2 points.
- Dans tous ces cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

En secteur AUa, l'emprise au sol est fixée à 40 %

En secteur AUb, l'emprise au sol est fixée à 35 %

En secteurs AUi et AUe : non réglementé.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions hors tout est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur AUa, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 10 m hors tout.

En secteur AUb, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser 8 m hors tout.

En secteurs AUi et AUe, la hauteur des constructions est limitée à 13 m hors tout.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.
L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.
- Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.
Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.
- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux étrangers à la région,
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.,
 - les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.

Secteurs AUa, AUb

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou, en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.
La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.
- Les abris de jardin devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. Dans le cas contraire, ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par des clôtures ou des haies.
La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

Secteur AUj

- Les enduits des murs extérieurs doivent être blancs ou ton pierre (le plan de coloration des bardages et accessoires techniques ou commerciaux fait partie intégrante du projet).
- pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire ;
- le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction,
- le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans toute la hauteur des constructions. Il en sera de même pour les enseignes. Les enseignes disposées au-dessus du niveau de l'acrotère des constructions sont interdites.

Clôtures

- **Secteurs AUa, AUb**
 - Les clôtures sur rue seront constituées de murets de 0,60 m éventuellement surmontés de grilles de bonne qualité et doublés de haies vives,
 - Les clôtures sur rue pourront également être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers devront être alignés au nu extérieur du mur.
 - Les clôtures en panneaux ajourés ou démontables, ainsi que celles réalisées en fils de fer barbelé, sont interdites.
 - Entre deux limites séparatives, les clôtures seront identiques à la clôture sur rue sur un retour de 5 m ; au-delà, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les murs pleins auront une hauteur maximum de 1,80 m et ils pourront être refusés, s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.

- **Secteurs AUe, AUi**
 - Les clôtures éventuelles seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.
 - Les murs sur rue ne peuvent être projetés qu'en cas d'absolue nécessité et ne pourront dépasser 0,60 m de hauteur au-dessus du sol.
 - La hauteur de toute clôture ne peut excéder 2 m.
 - Les clôtures en panneaux ajourés de béton moulé ou en panneaux préfabriqués sont interdites, ainsi que celles réalisées en fil de fer barbelé.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Application aux fonctions particulières :

Secteurs AUa, AUb

- Pour les logements, il est exigé :
 - 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
 - 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

- Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. (Article L.111.4 du Code de l'Urbanisme).
- Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m² : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² et 1 place par 25 m² supplémentaires de surface de plancher affectée à la vente.

Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher affectée à la vente.

- Pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place pour 2 chambres dans le cas d'hôtel seul,
 - 1 place pour 10 m² de restaurant seul,
 - en cas d'hôtel restaurant, la quantité à retenir est celle qui est fixée par la norme la plus défavorable, étant précisé qu'il n'y a pas de cumul.
- Pour les bureaux :
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- Pour les locaux artisanaux :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- Pour les établissements de soins hospitaliers :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les salles de réunions ou de spectacles :
 - 1 place pour 5 places d'accueil.

Secteurs AUi

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs,
- la totalité des opérations de chargement, déchargement devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Les règles suivantes devront être respectées :

- pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée à la vente ou pour 2 chambres d'hôtel,
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux bureaux.

Dispositions communes :

La règle applicable aux constructions non définies ci-dessus est celle à laquelle les locaux sont le plus directement assimilables.

Dans les cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis.

Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article AU13 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.

Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit participer financièrement à l'aménagement de parkings publics ou concédés,
- soit aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m de l'opération, les stationnements qui lui font défaut,
- soit verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R. 332.17 à R. 332.23 du Code de l'Urbanisme).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.

L'emprise totale des surfaces étanches, y compris celle du bâti, ne devra en aucun cas excéder 50 % de la surface du terrain, sauf en zone AUe.

Secteur AUj : Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Le retrait de 10 m imposé par rapport à l'alignement devra être planté et engazonné sur une bande de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement.

- Les aires de stationnement seront de préférence dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal et doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

- 20 % minimum des espaces libres (hors emprise bâtie, stationnement et accès) seront aménagées avec des plantations arbustives. Les espaces libres non plantés seront engazonnés (y compris les réserves pour extension du bâti).
- Les essences régionales seront privilégiées.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable est fixé comme suit :

- Secteur AUa : COS de 0,50.
- Secteur AUb : COS de 0,40.
- Secteur AUi : COS de 1.
- Secteur AUe : non réglementé.

Le dépassement de 20 % maximum du COS fixé ci-dessus est autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE XV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « 1AU »

Situation et caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à moyen terme. L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone et les orientations d'aménagement seront fixés par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés des quartiers de Maine Arnaud, Maine Geoffroy, etc. au Nord de la ville, et elle inclue notamment des terrains de campings existants.

Elle correspond également au quartier de Mouilleron, à proximité du collège Dunant (Ouest de la commune), aux secteurs des Bacries, des Chassot, et des Tries (Nord et Sud).

Objectifs :

Permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants. Ces extensions seront à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif...) et viseront à prolonger les formes urbaines des secteurs AUa et AUb.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelles non mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les terrains aménagés de camping et caravanage ayant fait l'objet d'un arrêté de classement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les aménagements de loisirs liés au fonctionnement de ces mêmes installations.
- L'extension des constructions existantes liées à l'exploitation des installations ci-dessus dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Les voies privées ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.
- Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre de faire demi-tour.
- L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant la voie.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Eau**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle, ces installations devront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial collectif. Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

4) Autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5– CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions hors tout est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m hors tout.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.
L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.
- Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.
Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux étrangers à la région,
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.,
 - les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.
 - les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Clôtures

- Les clôtures éventuelles seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.
- La hauteur de toute clôture ne peut excéder 2 m.
- Les clôtures en panneaux ajourés de béton moulé ou en panneaux préfabriqués sont interdites, ainsi que celles réalisées en fil de fer barbelé.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige seront maintenus ou remplacés systématiquement au cas d'aménagement de l'unité foncière. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES et NATURELLES

CHAPITRE XVI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A »

Situation et caractère de la zone :

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comporte un secteur Ae autorisant les constructions à vocation d'habitation en lien avec l'exploitation agricole.

Objectifs :

Conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions et respecter les règles générales d'utilisation des marais.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Toute construction ou installation qui n'est pas liée directement à l'agriculture ou à l'élevage.
- 2) L'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 3) Les installations de campings, caravanages, villages de toiles :
 - Les terrains aménagés créés à des fins d'exploitation strictement saisonnière et pouvant être autorisés dans certains espaces naturels.
 - Les parcs résidentiels de loisirs créés afin d'accueillir des habitations légères de loisirs (constructions sans fondations, démontables et transformables) dont la gestion peut être hôtelière (locatif) ou privative (cession de parcelles).

- Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sur des terrains ou parcelles privées individuelles.
- 4) Toute construction à une distance inférieure à 10 m des canaux.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation (changement de destination) des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires :
- soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers ;
 - soit à l'accueil touristique lorsque cette activité constitue un accessoire à l'activité agricole : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, camping à la ferme, chambre d'hôte, aire naturelle de camping, ferme auberge, table d'hôte, relais équestre, relais à la ferme. Ces constructions devront être implantées dans un rayon de 50 m autour des sièges d'exploitation ;
 - soit au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sans porter atteinte au caractère de la zone.
- 2) Les constructions à usage d'habitation, en lien avec l'activité agricole, uniquement dans le secteur Ae.
- 3) Les affouillements et exhaussement de sols liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et leur accès.

ARTICLES A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes les voies nouvelles publiques et privées de desserte des terrains et internes aux opérations doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des services de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conformes à la législation en vigueur.
- b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- c) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockées, éliminées...). Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées

Dans tous les cas, le rejet au réseau public doit être précédé d'une tranchée drainante.

4) Autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 100 m de la RD 25 ;
- 75 m de l'axe de la RN 150 et de la RD 733 ;
- 5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative avec mur aveugle, soit avec un retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Les extensions de constructions existantes situées en limite de propriété peuvent être réalisées en limite de propriété.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 m depuis du sol naturel jusqu'au faîtage le plus élevé de la toiture avant tout remaniement pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A 2, dans le secteur Ae
- 8 m pour les bâtiments agricoles ou industriels liés à l'agriculture, sauf nécessité fonctionnelle.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration soignée au site.

- Les aménagements concernant des constructions existantes et, notamment, celles présentant un intérêt architectural, doivent en respecter le style.
- Les citernes à gaz et toute installation similaire ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Clôtures

Les clôtures seront du type clôtures agricoles (poteaux bois et fils) sauf nécessité technique.
Les clôtures maçonnées apparentes sont interdites.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal de la commune.

Les arbres de haute tige seront maintenus ou remplacés systématiquement en cas d'aménagement de l'unité foncière. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE XVII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »

Situation et caractère de la zone :

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Nr : correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral au sens des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application ; ces secteurs ont été identifiés dans le cadre de la Loi Littoral et du SCoT.
- Le secteur Nm : recouvre les espaces maritimes de la commune.
- Les secteurs Ne, Nec: respectivement destinés à l'accueil d'équipements (équipements publics, sportifs et de loisirs) et de cimetières.
- Le secteur Neg est destiné aux équipements (équipements publics, sportifs et de loisirs) accompagnés de commerces qui participent à leur animation (tels que bars, restaurants, vente de produits dérivés).
- Le secteur Nh : de taille et de capacité d'accueil limitées, ce secteur constitue une zone naturelle d'habitat modéré où seules sont autorisées la restauration et l'extension limitée de constructions existantes.
- Le secteur Np : correspondant aux plages urbaines.
- Le secteur Ntc : attribué aux aires de stationnement de caravanes et aux campings.
- Le secteur Nv : voué à l'accueil des Gens du voyage.

Objectifs :

Limitier les extensions et l'utilisation du sol actuelles et protéger les espaces naturels, boisés ou non.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones naturelles, sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets et tous débris.
- Toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**Dispositions générales pour l'ensemble des zones naturelles :**

Sont autorisés et soumis à des conditions particulières les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne soit pas possible de les implanter en dehors de ce secteur :

- les installations nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Pour le secteur Nr (conformément à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme) :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ne pouvant être exercées dans d'autres lieux (gestion de la ressource forestière, activités exigeant la proximité immédiate de l'eau...);
- 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 installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés-salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

Pour le secteur Nm :

- les constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (balises, matérialisation des chenaux, phares...).

Pour les secteurs Ne, Nec et Neg :

- les constructions et les opérations d'aménagement à vocation d'équipements publics, d'équipements sportifs et de loisirs pour le secteur Ne ;
- les constructions et les opérations d'aménagement à vocation d'équipements publics et les cimetières pour le secteur Nec ;
- en secteur Neg, les constructions et les opérations d'aménagement à vocation d'équipements publics, d'équipements sportifs et de loisirs et les commerces – seulement pour le bâtiment abritant le tennis couvert- à condition que ceux-ci soient destinés à accompagner l'équipement (tels que bars, restaurants, vente de produits dérivés).
- les équipements techniques.

Pour le secteur Nh, sous respect des dispositions des Plans de Prévention des Risques lorsque les secteurs sont concernés :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à condition de ne pas porter atteinte au site et de ne pas créer de voirie et d'accès nouveaux ;
- l'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération de rénovation ou de construction.

Pour le secteur Np :

- les installations liées aux pratiques balnéaires et nautiques (club de plages, voile...) et les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité à condition qu'ils soient démontables.

Pour le secteur Ntc :

- les terrains de camping et caravanage aménagés ayant fait l'objet d'un arrêté de classement ;
- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les blocs sanitaires ;
- les constructions liées à l'exploitation des installations ci-dessus ;
- les aménagements de loisirs liés au fonctionnement de ces mêmes installations ;
- les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant et des salariés).

Pour le secteur Nv :

- les terrains de camping et caravanage aménagés et les installations nécessaires à l'accueil des Gens du voyage.

ARTICLES N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et de sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Eau**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

- a) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- b) En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

- c) Les effluents professionnels (restaurants, garages...) devront faire l'objet d'un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur, avant rejet dans le réseau collecteur et, éventuellement, d'une convention de rejet.
- d) Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockées, éliminées...). Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, le rejet au réseau public doit être précédé d'une tranchée drainante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

4) Autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tous les secteurs de la zone N, exceptés les secteurs Ne, Nec et Neg :

Toutes les constructions et les extensions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RD 25 ;
- 75 m par rapport à l'axe de la RN 150 et de la RD 733 ;
- 20 m par rapport à l'alignement des autres voies et des chemins.

En secteur Neg, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m de l'alignement.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées en fonction des paysages à sauvegarder et de l'implantation des constructions voisines de façon à conforter ou à créer avec elles un ensemble cohérent.

Pour tous les secteurs de la zone N, exceptés les secteurs Ne, Nec, Neg et Np :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Pour le secteur Nh :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

Les extensions de constructions existantes situées en limite de propriété peuvent être réalisées en limite de propriété.

Les dépendances peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 m hors tout.

Pour les secteurs Ne, Nec, et Np :

Sans objet

Pour le secteur Neg. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de,

- 2m lorsque la limite séparative correspond à une emprise foncière située en secteur Ne,
- 5m lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone ou de secteur.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës, une distance d'au moins 4 m est imposée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

Dans les secteurs Nh et Neg, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble de la zone N, exceptés les secteurs Nh, Ne et Nec :

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 8 m.

Pour le secteur Nec :

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à :

- 6 m pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement du secteur et pour le columbarium ;
- 2 m pour les sépultures.

Pour le secteur Nh :

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 6 m.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

- Les installations citées à l'article N 1 ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.
- Les extensions citées à l'article N 1 doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les matériaux préconisés sont les matériaux naturels.
- Sont interdits : le fibrociment, l'ardoise, les tuiles mécaniques, quelle que soit leur nature, les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'extension des bâtiments existants seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain et naturel.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable est fixé à 0,30 pour le secteur Nh.

CHAPITRE XVIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « NZj »

Situation et caractère de la zone :

Zone naturelle affectée à l'agriculture et plus particulièrement aux jardins familiaux.

Objectifs :

Conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions et notamment l'exploitation des jardins familiaux.

ARTICLE NZj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NZj 2.
- 2) La construction de plusieurs abris de jardins sur une même parcelle.

ARTICLE NZj 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les installations indispensables à l'exploitation des jardins familiaux.
- 2) Les abris dits de jardin pourront être autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils respectent les dispositions du présent règlement.

ARTICLE NZj 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles pour la desserte des jardins. Toutefois, il est précisé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE NZj 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE NZj 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZj 5.

ARTICLE NZj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être édifée à moins de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE NZj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les abris de jardins devront être édifés en limite de propriété et jointifs avec l'abri voisin, sauf s'il existe un fossé séparant deux limites. Dans ce cas, le bâtiment pourra être édifé en retrait à une distance minimale de 3 m. Les bas de pente en limite de propriété sont formellement prohibés.

ARTICLE NZj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Considérant qu'il n'est autorisé qu'une seule construction sur la parcelle, il n'est pas fixé de minimum pour l'article NZj 8.

ARTICLE NZj 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

ARTICLE NZj 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage.

ARTICLE NZj 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les clôtures seront du type clôtures agricoles (poteaux bois et fils), sauf nécessité technique. Les clôtures maçonnées apparentes sont interdites.

ARTICLE NZj 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZj 12

ARTICLE NZj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NZj 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

La surface de planchers hors œuvre nette constructible sur l'îlot constituant la zone NZj est limitée à 300 m².

CHAPITRE XIX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZ1

Situation et caractère de la zone : « loisirs, muséographie de plein air, sports »

Zone naturelle comportant des équipements sportifs, terrains de football et rugby ainsi que des vestiaires. Elle est principalement affectée aux loisirs, à la muséographie de plein air (jardins à thèmes, etc.) et aux activités sportives.

Objectifs :

Conserver et protéger les fonctions de l'espace et assurer son exploitation dans les meilleures conditions. A cet égard, des constructions liées aux objectifs recherchés peuvent être édifiées. Ouvrir cet espace naturel au public en assurant sa protection et le maintien, voire l'extension, des activités.

Développer l'accueil touristique autour de thèmes liés à la nature, la flore, les jardins de qualité, la production florale.

ARTICLE NZ1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NZI 2.

ARTICLE NZ1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les constructions à usage d'exploitation des établissements floraux.
- 2) Les installations indispensables à l'exploitation des activités prévues dans l'îlot.
- 3) Les constructions ou installations liées directement aux loisirs, à l'exploitation florale, à l'accueil du public et aux activités sportives.

ARTICLE NZ1 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZI 3

ARTICLE NZ1 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle afin d'être infiltrées dans le sol.

ARTICLE NZ1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZI 5

ARTICLE NZ1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être édifée à moins de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies et de 100 m de l'axe de la route express.

ARTICLE NZ1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 4 m de la limite séparative.

ARTICLE NZ1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, il devront être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

ARTICLE NZ1 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limites pour l'article NZI 9.

ARTICLE NZ1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toits, sauf nécessité fonctionnelle pour les constructions ou les ouvrages liés aux établissements floraux (serres par exemple). Dans ce dernier cas et notamment pour les constructions de verre, la hauteur maximale est limitée à 18 m.

ARTICLE NZ1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants. Leur architecture sera en rapport avec la destination ou l'activité envisagée. Les clôtures, si elles existent, seront en harmonie avec le site.

ARTICLE NZ1 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZI 12.

ARTICLE NZ1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction seront impérativement plantés d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE NZ1 14 - OCCUPATION MAXIMALE DES SOLS

La surface de planchers hors œuvre nette constructible sur l'îlot constituant la zone NZI est limitée à 4 000 m².

CHAPITRE XX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZr

Situation et caractère de la zone : « espace naturel »

Zone naturelle de marais affectée à l'agriculture et à protéger.

Objectifs :

Conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions et respecter les règles générales d'utilisation des marais.

Assurer une protection de la faune et de la flore du marais.

Ouvrir cet espace naturel au public et assurer sa protection.

ARTICLE NZr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NZr 2.

ARTICLE NZr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions légères à usage d'observatoires du marais et les aménagements suivants :

- les chemins piétonniers ;
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du marais.

ARTICLE NZr 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZr 3.

ARTICLE NZr 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE NZr 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZr 5.

ARTICLE NZr 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être édifiées en limite des voies.

ARTICLE NZr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en limites des propriétés.

ARTICLE NZr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si les constructions ne sont pas jointives, elles devront être implantées à une distance de 4 m au moins les unes des autres.

ARTICLE NZr 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles pour l'article NZr 9.

ARTICLE NZr 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 3 m.

ARTICLE NZr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.

ARTICLE NZr 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement est interdite.

ARTICLE NZr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La roselière figurant au plan de zonage sera protégée et conservée en tant que telle.
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NZr 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

La surface de planchers hors œuvre nette constructible sur l'îlot constituant la zone NZr est limitée à 40 m².

CHAPITRE XXI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZp

Situation et caractère de la zone : « équipements publics généraux »

Zone d'équipements publics (les équipements publics sont ceux directement liés au fonctionnement de la zone).

Objectifs :

Zone affectée aux équipements publics généraux nécessaires au fonctionnement de la ZAC.

ARTICLE NZp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non liée aux besoins en équipements publics.

ARTICLE NZp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Les voies, places, parkings, bassins pluviaux et tous équipements publics indispensables au fonctionnement de la ZAC et à sa liaison avec la ville.

2) Les postes de transformation d'énergie électrique ainsi que les pylônes et lignes de transport et distribution.

ARTICLE NZp 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NZp 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE NZp 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NZp 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront joindre les limites des voies.

ARTICLE NZp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront joindre les limites séparatives.

ARTICLE NZp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si les constructions ne sont pas jointives, elles devront être implantées à une distance 4 m au moins les unes des autres.

ARTICLE NZp 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol.

ARTICLE NZp 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limite pour la hauteur des équipements publics.

ARTICLE NZp 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.

ARTICLE NZp 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles pour les stationnements.

ARTICLE NZp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus routiers devront être plantés d'essences adaptées au milieu.

ARTICLE NZp 14 - OCCUPATION MAXIMALE DES SOLS

La surface de planchers hors œuvre nette constructible sur l'îlot constituant la zone NZp est limitée à 200 m².

