Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Altereo
Délégation urbanisme Grand-Ouest
3 rue de Tasmanie
44 115 BASSE-GOULAINE
Tél : 02 40 34 00 53
e-mail : nantes@altereo.fr

VILLE DE ROYAN

PLU DE ROYAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.2 : REGLEMENT ECRIT

P.L.U. DE LA COMMUNE DE ROYAN PIECE 4.2 : REGLEMENT ECRIT	
ARRETE LE	**APPROUVE LE**
10 décembre 2019	03 juin 2021
Modification de droit commun n°1 approuvée le 04 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le 13 mai 2025 Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 février 2026	
Signature et cachet de la Mairie le Maire Patrick MARENGO MAIRIE DE ROYAN 17205	

Éveilleur d'intelligences environnementales®
Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen- Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2026 G2C ingénierie

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 5

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER 27

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC 111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZE 116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZH 122

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER 128

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 129

TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 137

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 140

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 141

TITRE VII : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 145

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 146
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZ 152

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Royan. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le règlement graphique.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent Règlement sont les suivantes :

Article R.111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

Article R111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Article R111-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Rappel de l'Article L111-16

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Rappel de l'Article L111-17

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article R111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23 du C.U.)

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une règlementation particulière ;
- est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3° du C.U.)

Rappel du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme **:** "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".*

Le Règlement du PLU s'oppose de façon générale à l'application du principe prévu à cet alinéa.

De ce fait, l'ensemble des règles qu'il définit s'appliquent "lot par lot", et non à l'échelle de l'unité foncière initiale avant sa division.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19.

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19,
- dans les parties de communes où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

ARTICLE 4 : REGLES DEROGATOIRES

A/ Adaptations mineures (article L.152-3 du C.U.)

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

- Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

B/ Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics

Sont concernés par les règles édifiées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

1 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois partie du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie règlementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

2 – Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie règlementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Royan est divisée en quatre types de zones délimitées au règlement graphique, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Zones urbaines :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES URBAINES			
Zone	**Caractéristique de la zone**	**Secteurs définis**	**Délimitation du secteur**
UA	Centre-ville, quartiers reconstruits soumis à des règles d'architecture	UAa	Secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et Rue des Ecoles
		UAb	Secteur à vocation de restauration et services localisé sur le front de mer.
UB	Quartiers des Gardes et Mons, des abords de la gare et l'extension Nord du centre-ville, caractérisés par un habitat continu implanté à l'alignement	UBa	Quartier du Pontaillac
		UBb	Quartier de Notre-Dame et rue des Fauvettes
UC	Quartier des Eperailles à vocation de collectifs implantés en discontinu	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UD	Zone d'extensions pavillonnaires	UDa	Villages et hameaux anciens situés en périphérie de la ville
		UDb	Aire d'accueil des gens du voyage
UE	Quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs	UEa	Site de la Mairie
UG	Zone d'équipements scolaires, sportifs et culturels	UGa	Secteur Boulevard Carnot
UH	Zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre-ville et le pavillonnaire périphérique	UHa	Secteur rue des Loutres
UI	Zone d'activités économiques commerciales	UIa	Zone destinée à l'accueil d'activités artisanales
UP	Zone d'activités liées à la navigation, la pêche et au développement du tourisme et loisirs à proximité avec la mer	UPa	Zone destinée aux équipements techniques portuaires
		UPb	Zone du quartier portuaire du Foncillon, destinée aux activités marines
		UPc	Zone destinée au port d'animation, de sport, de plaisance et de tourisme
UZC	Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements à usage de commerces et tertiaires	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UZE	Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements scolaires, sportifs et culturels	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UZH	Secteurs non bâtis en partie haute de la ZAC « Pousseau-La Garenne », destinés à l'habitat	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Zones à urbaniser :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES A URBANISER			
Zone	**Caractéristique de la zone**	**Secteurs définis**	**Délimitation du secteur**
AU	Zone à urbaniser à court et moyen termes à vocation principale d'habitat	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	

Zones agricoles :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES A URBANISER			
Zone	**Caractéristique de la zone**	**Secteurs définis**	**Délimitation du secteur**
A	Zone agricole	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	

Zones naturelles :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES NATURELLES			
Zone	**Caractéristique de la zone**	**Secteurs définis**	**Délimitation du secteur**
N	Zone naturelle et forestière	Nr	Sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral
		Nl	Secteur du Vallon de Ration destiné à des jardins familiaux
		Ne-Nec	Secteurs destinés à l'accueil d'équipements et de cimetières
		Np	Plages urbaines
		Ntc	Secteur attribué aux aires de stationnement des caravanes et aux campings
		Nv	Secteur voué à l'accueil des Gens du voyage
NZ	Zone naturelle de la ZAC « Pousseau-La Garenne »	NZJ	Zone naturelle affectée à l'agriculture et plus particulièrement aux jardins

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

			familiaux
		NZL	Zone naturelle affectée aux loisirs, à la muséographie de plein air et aux activités sportives
		NZP	Zone d'équipements publics
		NZR	Zone naturelle de marais affectée à l'agriculture et à protéger

ARTICLE 6 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

A/ Les Espaces Boisés Classés

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres ne sont toutefois pas soumis à l'autorisation préalable prévue à l'article L.130-1 du code susvisé, dans les cas énumérés par l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2004 relatif à l'autorisation de coupes par catégories.

B/ Les Emplacements Réservés

Le Document graphique délimite les emplacements réservés ("ER") pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

C/ Les Secteurs de mixité sociale de l'habitat et Emplacements Réservés au Logement

Le Document graphique délimite les secteurs dans lesquels s'appliquent des obligations de mixité sociale de l'habitat (« SMS » et « ERL »). Les opérations qui visent la réalisation de logements sont admises à condition qu'une proportion de ces programmes soit affectée à des logements sociaux conventionnés, dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour la mise en œuvre des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés, seul le pourcentage de réalisation est prescriptif, le volume de logements annoncé n'est qu'une projection pour estimation. Ce nombre de de logements pourra être tant à la hausse qu'à la baisse en fonction des conclusions des études de faisabilité.

D/ Les périmètres à 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 Pontaillac, 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

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

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.

E/ Les éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :

Le Document Graphique localise ou délimite, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Trois types d'éléments ont été identifiés :

- les vues remarquables (fenêtres visuelles sur l'Estuaire) : n°1 et 2,
- les éléments ponctuels particuliers (constructions à l'architecture originale, carrelets) : n°3 à 16,
- le patrimoine arboré remarquable (alignements structurants et arbres remarquables) : n°17 à 28.

- **DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS IDENTIFIES « L.151-19 »**

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 trois types d'éléments identifiés sur le plan de zonage :

- **LES VUES REMARQUABLES (n°1 et 2)**

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **LES ELEMENTS REMARQUABLES D'ARCHITECTURE (n°3 à 16)**

Conservation – Restauration – Extension

Ces éléments ponctuels particuliers ont été recensés pour le caractère original de leur architecture (notamment deux châteaux d'eau des années 1950 à la forme trapézoïdale intéressante), ou typique des côtes charentaises (carrelets). Ils ne sont pas tous intégrés au périmètre de l'AVAP.
Ce sont deux châteaux d'eau des années 1950 à la forme trapézoïdale intéressante.

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.

Façade :

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.

- **LE PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE (n°17 à 28)**

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.

F/ Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination :

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments, situés au sein de la zone agricole, susceptibles de changer de destination.

Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

L'autorisation d'urbanisme pour changer la destination d'un bâtiment repéré sur le règlement graphique, en zone agricole, devra faire l'objet d'un examen en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF) pour avis conforme (article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime).

G/ Les espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres (L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme)

Au sein des espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres s'appliquent les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme *: « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »*

L'article L.121-17 du Code de l'urbanisme prévoit néanmoins des exceptions à ce principe d'inconstructibilité :

« L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

Ainsi, au sein des espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

H/ Les Espaces Proches du Rivage délimités au titre de la Loi Littoral (L.121-13 du code de urbanisme)

L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que : *« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.
Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article ».

A ce titre, au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, s'appliquent les prescriptions suivantes, afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation :
- De manière générale, les faisceaux de perspectives vers le rivage devront être dégagés de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.

- L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, soit le 03 juin 2021. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, soit le 03 juin 2021, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent.

- La hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation

ARTICLE 7 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LES ANNEXES DU PLU

Les Annexes du PLU identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLU.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- Les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire,
- L'annexe met à disposition les cartes d'aléas du risque d'inondation par submersion marine en attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) de l'Embouchure Nord Gironde. Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance (TRI Littoral Charentais), les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions (zonage et règlement) de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Royan,
- les zones de préemption définies au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 de l'ancien CU (L.113-8 et L.113-14 nouveau CU), soit les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles issues de l'arrêté du 20 décembre 1984 pris par le Département de la Gironde.
- les périmètres de Droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme,
- le Plan d'Exposition au Bruit aéronautique, concernant l'aérodrome de Médis-Royan,
- les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit,
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb, défini par arrêté préfectoral,
- les actes instituant des zones réglementées de publicité. A la date d'établissement du présent Règlement, le Règlement Local de Publicité (RLP) est en cours d'élaboration sur la commune de Royan.,
- le Zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE 8 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

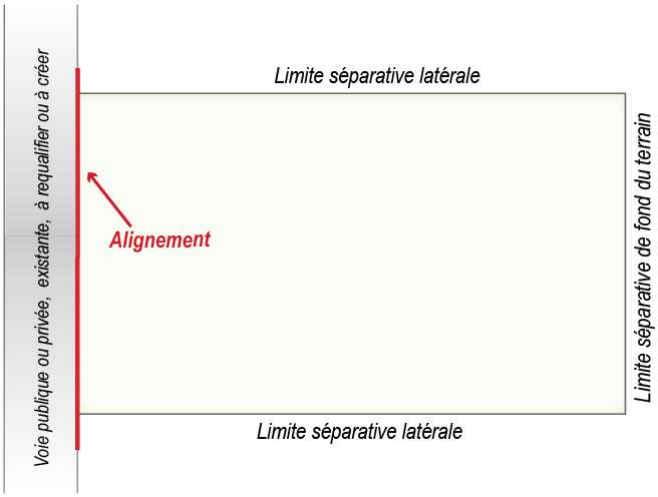
ALIGNEMENT

1 - Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

LOCAL ACCESSOIRE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules autres que les deux roues. Les dimensions associées aux places de stationnement seront de 2,50 m x 5,00 m pour les places standards et de 3,30 m x 5,00 m pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Ces dimensions ne prennent pas en compte la desserte desdites places. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

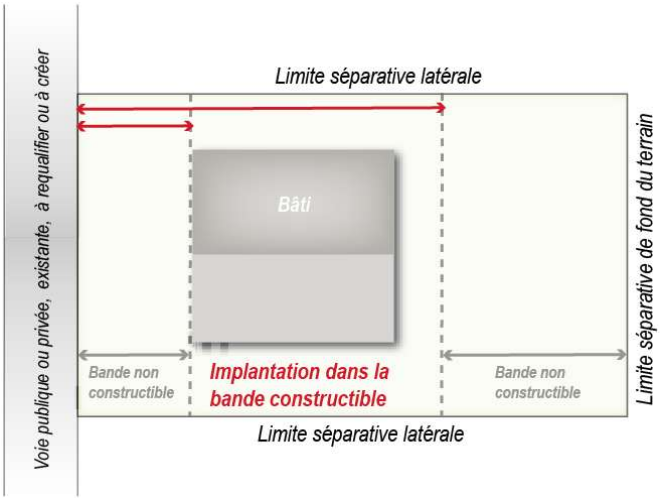
ARBRE A HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres à haute tige tout Végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte. En application de l'Article 671 du Code Civil, il est rappelé qu'il *« n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers ».*

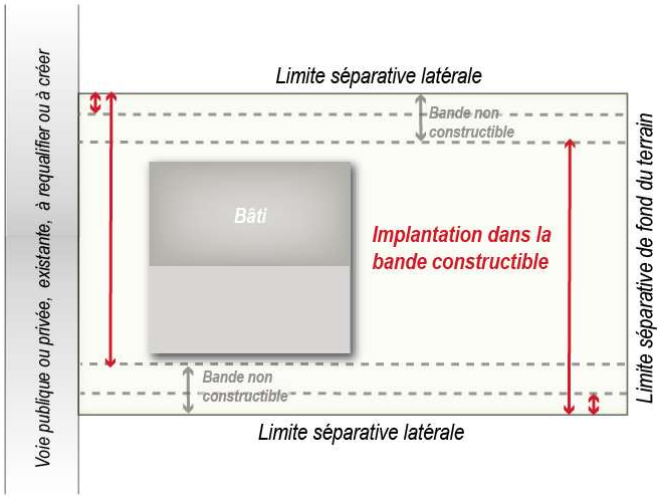
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport à l'alignement de la voie ou l'emprise publique



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport aux limites séparatives latérales

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle et forestière N que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

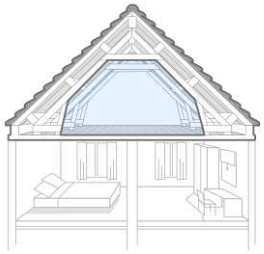
CLOTURE

1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.



CONSTRUCTION (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

CONSTRUCTION EXISTANTE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- des voies et ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé. Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, oriels, constructions en porte à faux avec une hauteur minimum de 3 m prise à partir du terrain naturel). Les escaliers et les terrasses font quant à eux, partie intégrante de l'emprise du bâtiment, à l'exception des terrasses de plain-pied. Il faut entendre par terrasse de plain-pied une terrasse située au même niveau que le terrain naturel, sans aucun élément de soutien (poteaux, éléments maçonnés, etc.). Par ailleurs, les ombrières photovoltaïques ne comptent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entrainant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

EXTENSION

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

FAÇADE

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

FAITAGE

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes…), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

GABARIT

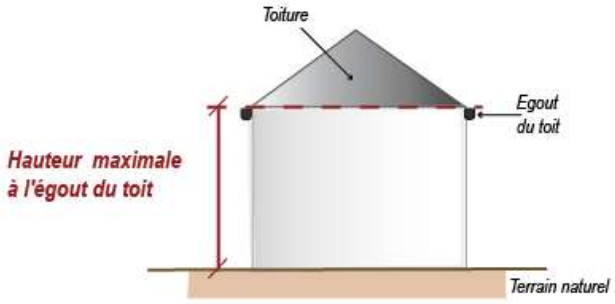
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

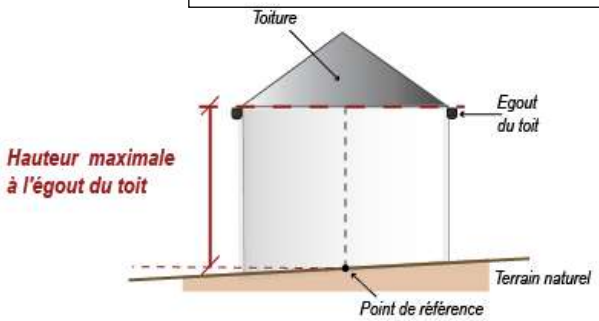
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).

2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du terrain naturel.
3 - Lorsque le sol ou la voie est 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026





IMPASSE

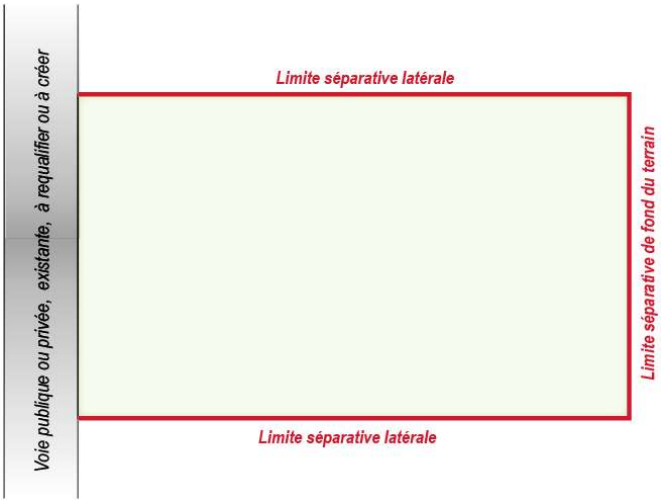
Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE

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



OMBRIERE PHOTOVOLTAÏQUE

Une ombrière photovoltaïque est une structure artificielle équipée de panneaux photovoltaïques qui a pour double fonction de procurer de l'ombre et de produire de l'énergie électrique.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

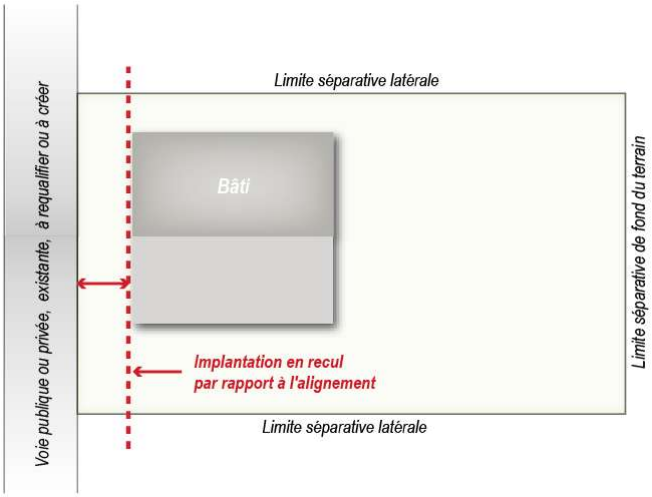
L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

RECUL PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT *(voir alignement)*

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

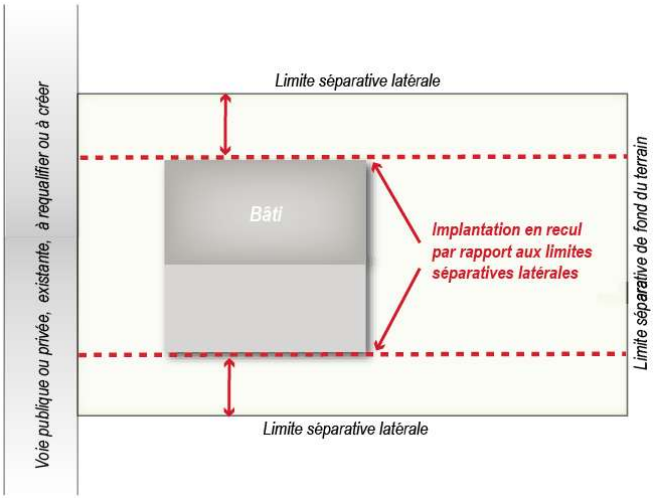
3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords inclus dans la limite de 0,80 m de profondeur) et ces emprises publiques ou voies.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES *(voir limites séparatives)*

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux façades de constructions.



SECTEUR

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURFACE DE PLANCHER (CF CODE DE L'URBANISME)

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

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

SURPLOMBS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saillie que forment les éléments de modénature, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis, dans la limite de 0,80 m de profondeur. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public ».

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UC…) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- **Règles générales :**

Hors zones UP, 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.

Hors zones UI et UP, 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.

- **Règles particulières :**

En zone UP :

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.

2/ VOIRIE:

- **Règles générales (hors zones UP):**

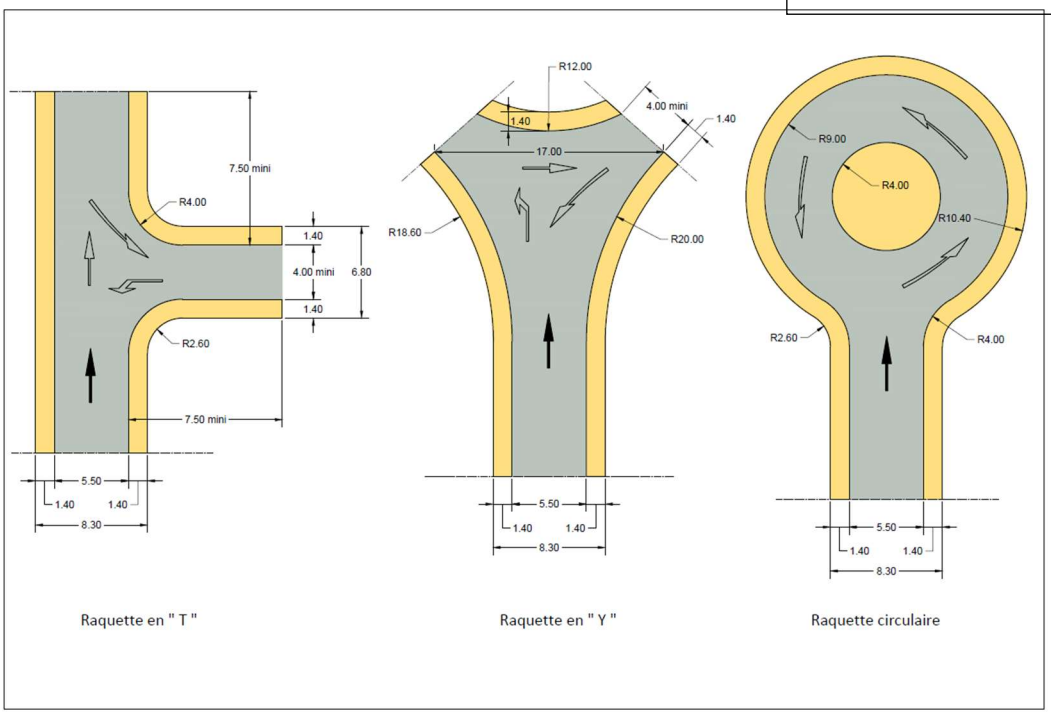
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies privées doivent ne 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 aux poids lourds de faire aisément demi-tour. Elles devront comporter :

- Une aire de rebroussement, dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements,
- Une aire de rebroussement, dès lors que la voie dessert uniquement un équipement de service public ou d'intérêt collectif, ou bien 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ou bien des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil maximale de 5 chambres ou emplacements,
- Une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026



- **Règles particulières :**

<u>En zone UA, UB, UC, UD, UE, UH :</u>

1) **En cas d'accès existant** desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 mètres :

- jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 3,50 m.
- à partir de 5 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 5,00 m.

2) **En cas de création d'un nouvel accès** desservant une nouvelle opération desservant plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de :

- 2,8 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- 5,5 mètres pour les voies ou parties de voies à double sens,
- un trottoir d'une largeur de 1,4 mètre minimum de chaque côté de la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera demandé l'avis du service compétent.

<u>En zone UI :</u>

- 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.

<u>En zone UZC, UZE, UZH :</u>

1) **En cas d'accès existant** desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 mètres :

- jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 3,50 m.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- à partir de 5 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 5,00 m.

2) **En cas de création d'un nouvel accès** desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de :

- au moins 4 m d'emprise si elles sont d'une longueur inférieure à 40 m ;
- au moins 6 m d'emprise si elles sont d'une longueur supérieure à 40 m ;
- au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2/ ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques et industrielles

- **Dispositions générales :**

Hors zones UP, 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.

Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

- **Dispositions particulières :**

En zones UC, UD, UG, UI et AU :
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.

En zone UP :
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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

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.

En zone UZC, UZE et UZH :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- **Dispositions générales :**

Le rejet des eaux pluviales provenant des toitures, du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

Pour toutes activités à risque et/ou mise en œuvre de parkings collectifs de 30 places et plus (parkings de zones commerciales, parkings poids-lourds, parkings de véhicules en réparation et parkings publics) un débourbeur coalesceur devra être positionné en amont des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

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.

- **Dispositions particulières :**

En zones UA, UB et UH UC, UD, UE, UG et AU:

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

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle. Ce procédé doit être réalisé par le biais de solutions de stockages individuelles (puisards, tranchées drainantes,…).

Pour les terrains dont la perméabilité est faible (test de perméabilité à fournir), une surverse sur le DP peut être envisagée, avec les services municipaux compétents qui définiront les modalités techniques.

Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

En zones UI :

- 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 toitures, des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies des aires de circulation et de stationnement) doivent être conduites à des ouvrages de régulation prévus à cet effet. Des équipements de traitement (décanteur, dessableur, déshuileur, etc.) doivent être en amont des ouvrages de régulation.

En zones UZC, UZE et UZH:

- 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 sur le domaine public.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

3/ RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

- **Dispositions générales :**

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

- **Dispositions particulières :**

En zone UI :

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.

En zone UP :

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.

4/ ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone UA correspond au centre-ville et aux quartiers reconstruits soumis à des règles d'architecture particulières.

Un secteur UAa correspond au secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et Rue des Ecoles.

Un secteur UAb correspond au secteur à vocation de restauration et services localisé sur le front de mer.

La zone UA est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

	Centre de congrès et d'exposition			

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UA-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max). La hauteur maximale des constructions implantées dans le périmètre de l'Emplacement Réservé n°7 pour la réalisation de programme de logements, fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max).
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°7 : 80% de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

Les constructions seront implantées à l'alignement lorsqu'une ligne d'implantation borde la parcelle au plan masse annexé, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions seront édifiées à l'alignement.

En secteur UAa, les constructions doivent être implantées :

En respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant.

- **Règles particulières :**

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.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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 :

- soit pour les parcelles situées en bordure des voies publiques à l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement de droit ;
- soit lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum ;
- soit lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs, à condition que les possibilités de construction prévues en UA-4.2.1) soient épuisées.

2) les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas suivants :

Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m².

3) 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 en tout point de la façade d'une construction 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

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.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

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.

Dans le sous-secteur UAb, l'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est interdite.

5/ HAUTEUR :

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) :

$$h \leqslant L$$

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.

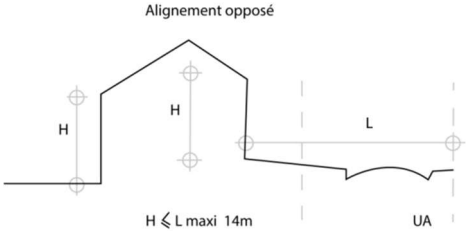
2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

a) La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, est fixée à 14 m à l'égout des toits et 4 niveaux soit R+3.

b) En secteur UAa, la hauteur des constructions est limitée à 10,5 m, mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

c) Dans le sous-secteur UAb, la hauteur des constructions devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 1 étage. L'étage ne devra pas excéder 60% de la surface du rez-de-chaussée du bâtiment. Dans tous les cas, la partie étage sera traitée en un seul volume.

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.



3) Dispositions particulières dans le périmètre de l'Emplacement Réservé pour le Logement n°7

La hauteur maximale des constructions implantées dans le périmètre de l'Emplacement Réservé pour le Logement n°7 pour la réalisation de programme de logements fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% maximum).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Il est rappelé que dans les secteurs concernés, les projets neufs, d'extensions ou de modifications d'aspect sur le bâti existant doivent respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

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.

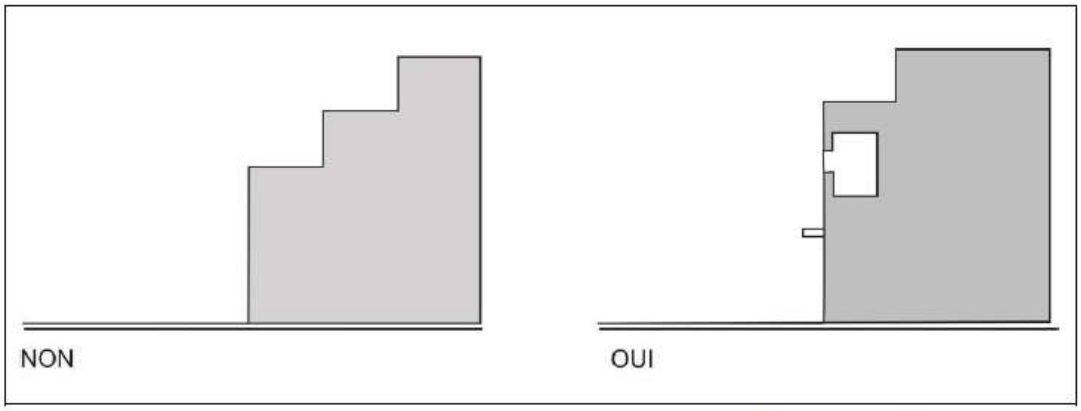
1) Les constructions doivent s'inscrire dans l'ensemble urbain ordonnancé qui caractérise la zone. Les demandes d'autorisation de construire, de démolir ou de modifier un ensemble existant pourront être refusées ou être l'objet de prescriptions particulières pour des motifs d'insertion à un ensemble 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 maçonnée), 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 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 de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.



Verticalité des façades et retraits - illustration sommaire

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

6) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias dès lors qu'est prouvée une existence originelle, 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
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.

Façades commerciales :
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 1er étage.

8) 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).

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Au sein du périmètre de l'AVAP les dispositions règlementaires de l'AVAP s'appliquent.

3/ CLOTURES :

Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur maximum de 0,90 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.
Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

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 ;
- 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage 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 80 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. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

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.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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 décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur,
e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.
f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
h) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.
S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

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 peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

2) Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses. En zone UAb, la création de places de stationnement est calculée par rapport à l'emprise au sol de la salle de restaurant selon les critères de 1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses.
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateurs, hormis pour une activité de cinéma en plein air
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places d'accueil
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone UB correspond aux quartiers des Gardes et Mons, aux abords de la gare et l'extension Nord du centre-ville. Elle est caractérisée par un habitat continu implanté à l'alignement, en limite du domaine public.

Un secteur UBa correspond au quartier du Pontaillac.

Un secteur UBb correspond aux secteurs des Fauvettes et de Notre-Dame.

La zone UB est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

De manière générale, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UB-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 30% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

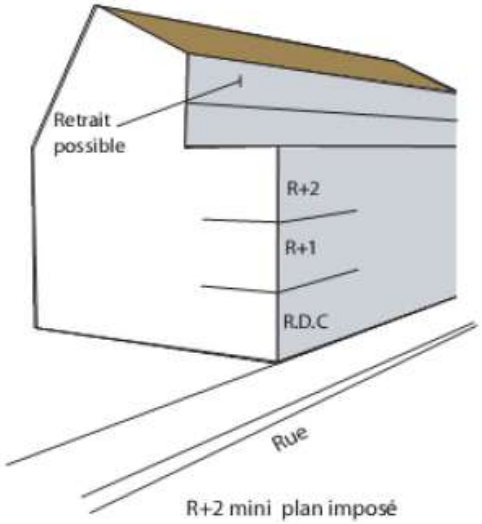
1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

Les constructions seront implantées à l'alignement lorsqu'une ligne d'implantation borde la parcelle au plan masse annexé, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions devront s'implanter entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement.

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.

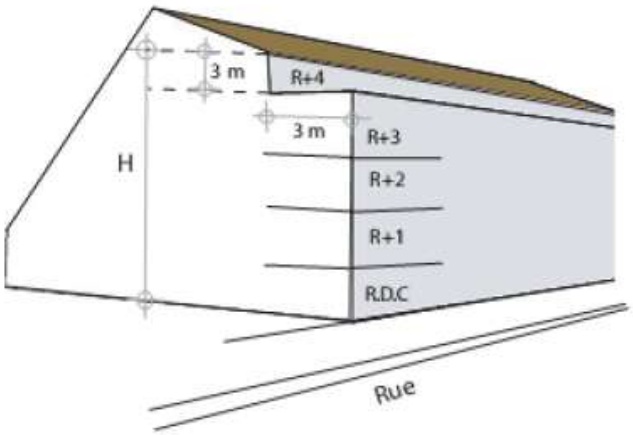


R+2 mini plan imposé

- **En zone UBa de Pontaillac :**

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 » précédent la hauteur maximale autorisée au document graphique ou par les règles spécifiques au secteur UBa concernant les hauteurs.

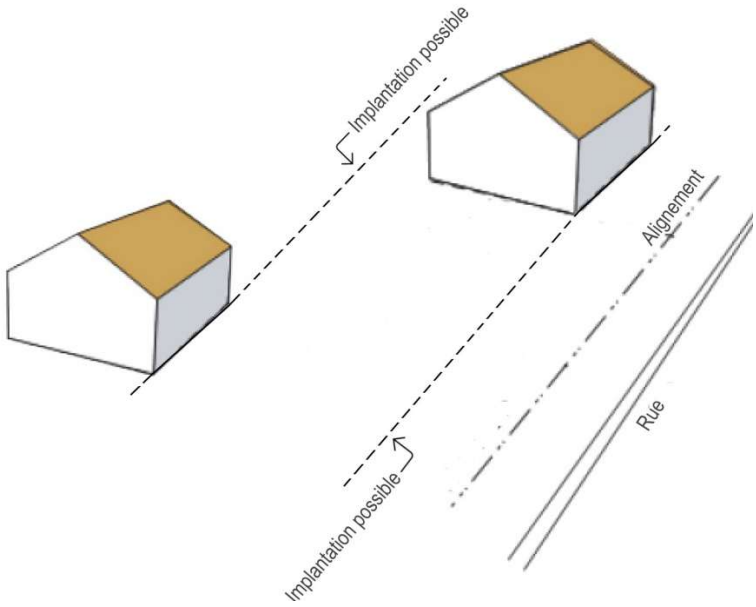
R+4 maxi 22.50 NGF
Nota : H ≤ 12 m à l'égout en cas de UB 10.3



- **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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026



- **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.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

- soit pour les parcelles situées en bordure des voies publiques à l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement de droit ;
- soit lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans dépasser un niveau supplémentaire maximum.

2) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et en fond de parcelle dans le cas suivant :

Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m².

3) 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 en tout point de la façade d'une construction 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ 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.

5/ HAUTEUR :

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

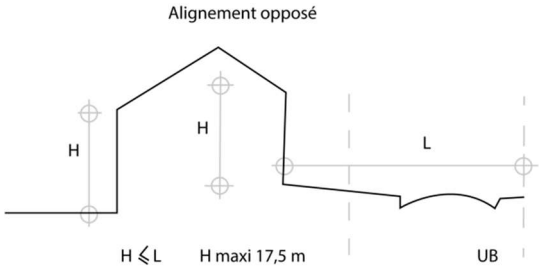
La hauteur de toute construction doit être telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) :

$$h \leqslant L$$

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

La hauteur des constructions, calculée à partir du sol naturel, ne peut excéder 17,5 m à l'égout des toitures et 5 niveaux, soit R+4. La hauteur maximale sera également limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation.



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 Pontaillac :

- suivant les prescriptions portées à la planche du secteur de Pontaillac. 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 14 m à l'égout de toiture.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

4) Dispositions particulières à la zone UBb :

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 10,5 m à l'égout des toits. Dans tous les cas les combles aménagés sont interdits.

5) 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 10,5 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.

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

Dans le cas de couvrements 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-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

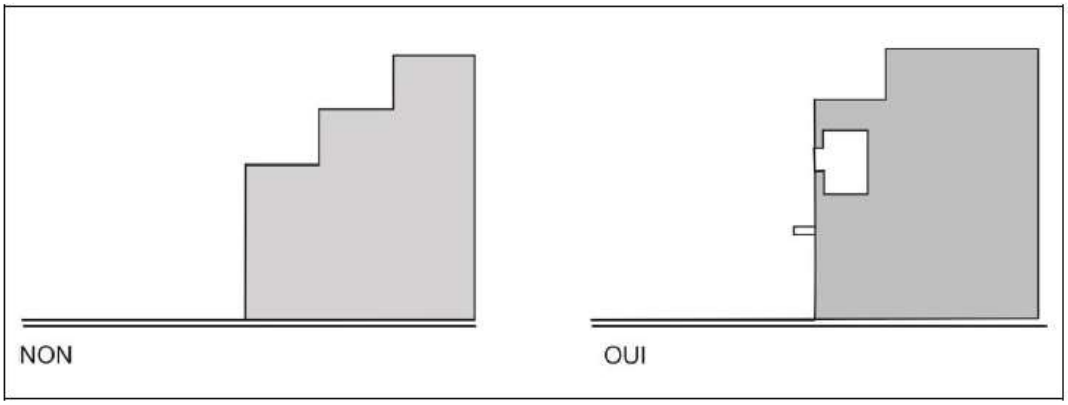
Il est rappelé que dans les secteurs concernés, les projets neufs, d'extensions ou de modifications d'aspect sur le bâti existant doivent respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

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.

4) Sont interdits :
- les volumes à façades en « escalier » comportant plus d'un retrait, non compris loggias et balcons,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non 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.
- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.



- *Verticalité des façades et retraits - illustration sommaire*

Façade
Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- 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.

Façades commerciales :
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 1er étage.

Couleurs :

Les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, 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.

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 ; 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).

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Au sein du périmètre de l'AVAP les dispositions règlementaires de l'AVAP s'appliquent.

3/ CLOTURES :

Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur maximum de 0,90 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.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage 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 80 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. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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 un abri couvert attenant à l'immeuble ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
e) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
f) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.
g) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
i) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.
S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

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 peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

2) Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des	Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

	administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places d'accueil
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE :

La zone UC correspond au Quartier des Eperailles à vocation de collectifs implantés en discontinu.

La zone UC est en partie concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et « Autres équipements recevant du public » » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UC-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UC-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 33% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique. Un secteur de mixité sociale de l'habitat distinct est délimité au Document graphique du règlement (SMS n°9). Les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition que 60% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION 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 5.

Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :

- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

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.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1) Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction 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, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum ;
- 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 7 m à l'égout des toits.

3) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et en fond de parcelle dans les cas suivants :

Lorsque la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol n'excède pas 30 m².

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ 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.

5/ HAUTEUR :

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

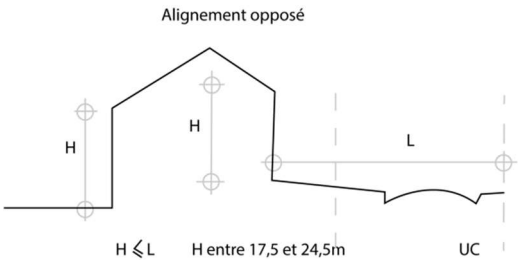
La hauteur de toute construction doit être telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) :

$$h \leqslant L$$

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) Hauteur minimum des constructions

a) La hauteur totale, calculée à partir du sol naturel, devra être comprise entre 17,5 m et 24,5 m pris sur le nu supérieur de la terrasse de couvrement, non compris l'acrotère et les ouvrages techniques. Le dernier étage devra être édifié avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à l'acrotère de l'étage précèdent.
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-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1) Les constructions qui, par leur nature ou leur composition, seraient d'aspect contraire aux ensembles architecturaux de la zone pourront être refusées.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

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.

Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, 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 de matériaux préfabriqués non 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.
- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

6) Les façades

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.

Façades commerciales :

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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Au sein du périmètre de l'AVAP les dispositions règlementaires de l'AVAP s'appliquent.

3/ CLOTURES :

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UC-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage 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 80 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. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE UC-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

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) 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 un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UC6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.
f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
h) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.
S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

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

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

2) Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

		stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	Non règlementé
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PREAMBULE :

La zone UD correspond aux zones d'extensions urbaines pavillonnaires.
Elle comprend :

- un secteur UDa correspondant aux villages et hameaux anciens situés en périphérie de la ville,
- un secteur UDb, correspondant à l'aire d'accueil des Gens du voyage.

La zone UD est en partie concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

En zone UD et UDa, les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*.

En zone UDb, est autorisé la construction de logements dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. De plus dans ce secteur, les projets de création ou d'aménagement de logement doit être conforme aux dispositions du Plan d'exposition aux Bruit de l'aérodrome de Médis-Royan.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- Conditions applicables à la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UD-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »

En zone UDb est autorisé le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à l'occupation « Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage » :

Les aires d'accueil des gens du voyage sont admises en zone UDb uniquement.

ARTICLE UD-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°1, 2, 3, 4 et 5: 80% de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique. Un secteur de mixité sociale de l'habitat distinct est délimité au Document graphique du règlement. Au sein du SMS n°1, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 50% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

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

- soit en respectant un retrait minimum de 5 m, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant,
- soit, en cas d'extension, avec le même recul que la construction attenante si celui-ci est inférieur à 5 m

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations (à l'exception des 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.
Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :

- pour les abris de jardin,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

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 5.

En zone UDa, les constructions devront s'implanter entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement.

- **Règles particulières :**

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des rives des canaux et étangs.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- **Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction 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 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **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 édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,
   - 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 point le plus haut pour sa partie située à moins de 3 m de la limite, 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) Les abris de jardin pourront être implantés à moins de 3 m de la limite séparative, notamment pour conserver une haie existante.

d) 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 de plancher du bâtiment existant.

e) 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.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ 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 %.

5/ HAUTEUR :

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) :

$$h \leqslant L$$

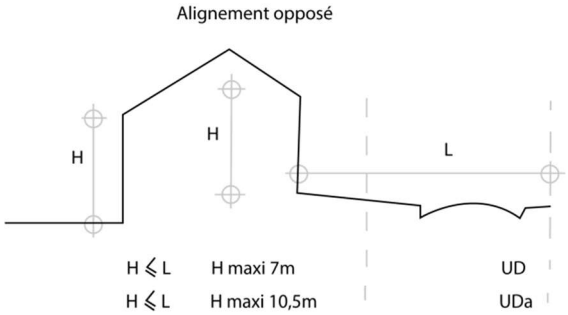
Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

2) Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut dépasser 7 m à l'égout des toits.

En secteur UDa, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel est limitée à 10,5 m à l'égout du toit.



ARTICLE UD-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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 de matériaux préfabriqués non 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 terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

4) Les façades
   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.

   Façades commerciales :
   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, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

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 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).

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

3/ CLOTURES :

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 et ne pourront excéder 2 m de hauteur maximum.
- 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.
- Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.
- Entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les clôtures en limite séparative devront 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.
- Au contact d'une zone agricole ou naturelle : les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales locales de façon à assurer un écoulement naturel de l'eau.

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.
- Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.
- Entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les clôtures en limite séparative devront 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.

c) En zone UDb :
- Les clôtures devront être aérées (type clôtures grillagées) et doublées d'une haie; leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures sur rue pourront être constituées de murets de 0.60 m surmontés de grilles et doublés d'une haie; leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UD-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage 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 80 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. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

En zone UD, une bande végétale d'une largeur minimale de 3 m est à créer sur les franges des parcelles limitrophes à des zones naturelles ou agricoles.
En zone UDb, il sera prévu une bande paysagère plantée en limites ouest et sud de la zone.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE UD-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

a) 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.
b) 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 un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UD6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
c) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
d) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.
e) 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
f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
h) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.
   S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :
   - le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après,
   - la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

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 peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

- **Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables, - 2 places de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables, limité à 1,5 place de stationnement le long des axes structurants repérés au document graphique - 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)
	Hébergement	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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	Non concerné
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE :

La zone UE correspond aux quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs.

Elle comporte un secteur UEa correspondant au site de la Mairie afin de faciliter l'implantation d'équipements publics et de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

La zone UE est en partie concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Conditions applicables à la sous-destination Artisanat et commerce de détail :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UE-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

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 (à l'exception des 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.

- **Dispositions particulières :**

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.

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des rives des canaux.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- **Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction 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 piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

- **Dispositions particulières :**

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

a) lors que 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 continuité des constructions existantes situées en limite séparative,
   - lorsqu'elle s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,
   - 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

c) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et en fond de parcelle lorsque la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol n'excède pas 30 m².
d) 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 de plancher du bâtiment existant
e) Les abris de jardin pourront être implantés à moins de 4 m de la limite séparative, notamment pour conserver une haie existante

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ 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.

5/ HAUTEUR :

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

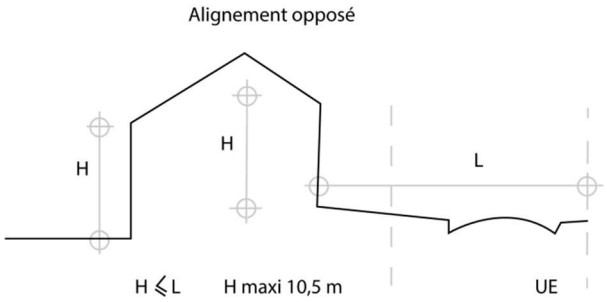
La hauteur de toute construction doit être telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) :

$$h \leqslant L$$

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 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 10,5 m à l'égout des toits.
Dans tous les cas les combles aménagés sont interdits.



3) Dispositions particulières à la zone UEa :

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 17,5 m à l'égout des toits et 5 niveaux, soit R+4.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- **Dispositions générales :**

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, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, 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 de matériaux préfabriqués non 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 terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

5) Les façades
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.

Façades commerciales :
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 1er étage.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

6) 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).

- **Dispositions particulières :**

En application de l'article L.151-19 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 sont repérés sur le plan de zonage, en figuré hachuré vert.

Les prescriptions concernant les éléments remarquables d'architecture sont celles édictées dans les Dispositions générales (E/Les éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés).

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Au sein du périmètre de l'AVAP les dispositions règlementaires de l'AVAP s'appliquent.

3/ CLOTURES :

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.
Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

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

ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage 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 80 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places. Les couvertures

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré, et adaptées à la région. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

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.

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 5.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **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) 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 un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UE6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.
f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
h) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.
   S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :
   - le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après,
   - la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

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 peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

- **Obligations minimales de stationnement pour les véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables, - 2 places de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables, limité à 1,5 place de stationnement le long des axes structurants repérés au document graphique. - 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)
	Hébergement	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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

altereo
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

PREAMBULE :

La zone UG est destinée à l'accueil d'équipements scolaires, sportifs et culturels ainsi que les logements et les services afférents.

Elle comporte un secteur UGa correspondant à un secteur Boulevard Carnot.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UG-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la destination « Habitation » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette destination sont admises aux conditions suivantes :
- soit d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, de centre de loisirs ou d'activités sportives.

Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Restauration » et « Bureau » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Conditions applicables à la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UG-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

ARTICLE UG-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

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 ou de restauration d'un immeuble existant.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- **Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction 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.

Toutefois :
a) 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.
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.

- **Dispositions particulières :**

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, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum.

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.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

5/ HAUTEUR :

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

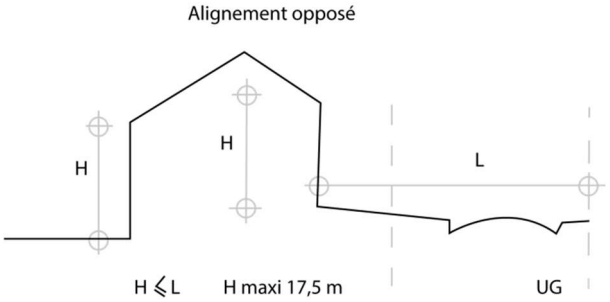
La hauteur de toute construction doit être telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) :

$$h \leqslant L$$

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

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 17,5 m à l'égout des toits ou du sol fini de terrasse et 5 niveaux, soit R+4.



3) Dispositions particulières au secteur UGa

Dans le sous-secteur UGa, la hauteur des constructions devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (R), sans dépasser 4,50 m à l'égout des toits.

ARTICLE UG-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- **Dispositions générales :**

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 de matériaux préfabriqués non 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 terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

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 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

5) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

6) Les façades

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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

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.
Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

ARTICLE UG-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage 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 essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE UG-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **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) 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 un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UG6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.

f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
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 peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

- **Obligations minimales de stationnement pour les véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	Non règlementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non règlementé
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non règlementé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non règlementé
	Cinéma	Non règlementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

altereo
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

PREAMBULE :

La zone UH correspond aux zones d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre et le pavillonnaire périphérique.

Le sous-secteur UHa est concerné par la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Pour l'ensemble de la zone UH : Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour le secteur UHa : Toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.
Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

ARTICLE UH-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :
- respecter les dispositions du règlement de l'AVAP,
- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UH-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°8 : 80% de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique. Des secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS) distincts sont délimités au Document graphique du règlement. Dans les SMS n°5 et 11, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 50% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION 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, en cas d'extension, 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 (à l'exception des 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.

Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
- pour les abris de jardin,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement et répondre aux conditions fixées en UH 5.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- **Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction 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 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.

- **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 :

- lorsqu'elles s'adossent à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,
- 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 point le plus haut, pour sa partie située à moins de 3 m de la limite, étant précisé que les égouts des toits longeant la limite séparative doivent être intégrés à la construction.

c) Les annexes, à l'exception des garages, peuvent être en limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

d) 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 de plancher du bâtiment existant.

e) 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.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ 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.

5/ HAUTEUR :

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

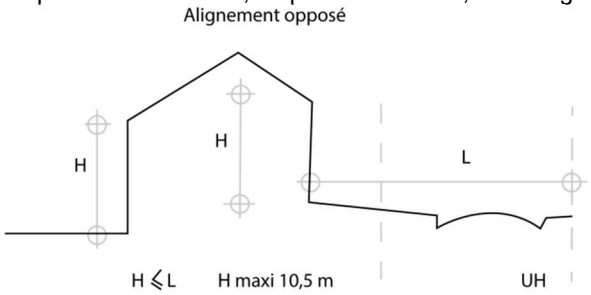
La hauteur de toute construction doit être telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) :

$$h \leqslant L$$

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut 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 10,5 m à l'égout des toits.



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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UH-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, 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 de matériaux préfabriqués non 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 terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

5) Les façades
   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.

   Façades commerciales :
   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 1er étage.

6) 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. 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).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

3/ CLOTURES :

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.

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.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

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-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage 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 80 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. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UH-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **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 un abri couvert attenant à l'immeuble ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
e) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
f) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.
g) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
i) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.
S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

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 peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

- **Obligations minimales de stationnement pour les véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables, - 2 places de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables, limité à 1,5 place de stationnement le long des axes structurants repérés au document graphique. -

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

		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)
	Hébergement	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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places d'accueil
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

PREAMBULE :

Le secteur UI correspond à Zone d'Activités Économiques Commerciales sur la Sur la RN 150 à la sortie de ROYAN.

Elle comporte un secteur Ula permettant l'accueil d'activités artisanales.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions suivantes :

- Le logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés,
- le logement doit s'insérer dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé à celle-ci à condition que le traitement architectural soit unifié. Toute typologie architecturale (balcon, terrasse, auvent, …) ou construction annexe (piscine, garage,…) se rapportant à une destination résidentielle est interdite.

De plus, les projets de création ou d'aménagement de logement doit être conforme aux dispositions du Plan d'exposition aux Bruit de l'aérodrome de Médis-Royan.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »:

Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sont autorisées uniquement en zone Ula.
L'extension limitée des constructions à usage artisanal, hors secteur Ula, est autorisée sous réserve qu'elle soit nécessaire à une mise aux normes de l'établissement concerné.

En zone UI et Ula, seuls les commerces d'une superficie de plancher supérieure à 400m² (correspondant à 300m² de surface de vente) sont autorisés.

- Conditions applicables à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et la sous-destination « Entrepôt » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- Conditions applicables à la sous-destination « Industrie »:

Seule l'extension limitée des constructions à usage industriel est autorisée sous réserve qu'elle soit nécessaire à une mise aux normes de l'établissement concerné.

ARTICLE UI-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :
- respecter les dispositions du règlement de l'AVAP,
- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette.

ARTICLE UI-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION 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, sauf dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant.

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

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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 en tout point de la façade d'une construction 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.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

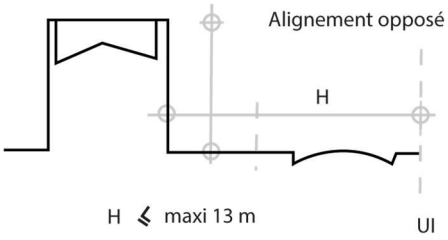
Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

5/ HAUTEUR :

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-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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 de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

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
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.

Façades commerciales :
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 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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :
Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

3/ CLOTURES :

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.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

ARTICLE UI-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 4) 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 de haute tige par 50 m² de terrain.

20 % minimum des espaces libres (hors emprise bâtie, stationnement et accès) seront aménagés avec des plantations arbustives. Les espaces libres non plantés seront engazonnés (y compris les réserves pour extension du bâti).

Les essences régionales seront privilégiées, de même que les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux ainsi que les espaces extérieurs dédiés au stockage des déchets et de leurs containeurs seront disposés et aménagés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, …). Les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE UI-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **Dispositions communes :**

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) 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.
c) La totalité des opérations de chargement, déchargement devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.
d) Il sera réalisé une aire de stationnement deux-roues de 8 places pour toute surface de plancher supérieure à 100 m², dont la moitié pour les deux roues non motorisés. Au-delà de 1000 m², une place supplémentaire de chaque type de stationnement (1 place deux roues motorisées + 1 place vélo) sera créée par tranche de 500 m².
e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **Obligations minimales de stationnement pour les véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement
	Hébergement	Non règlementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à 1 emploi par 25m² de surface de plancher. Pour les locaux commerciaux : Commerce de 300m² de surface de plancher : 5 places de stationnement Commerce entre 300 et 1000m² de surface de plancher : 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher Commerce de plus de 1000 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	Non règlementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places d'accueil
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 500 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 500 m² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

PREAMBULE :

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.
Elle 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.

La zone UP est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE UP-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Les constructions et installations liées à la gestion et l'exploitation et l'animation nautique sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités :

- 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

- Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »:

Sont admis les hébergements directement liés aux activités portuaires et aux activités nautiques.

- Conditions applicables à la destination « Commerce de gros »:

Dans le secteur UPb, seules sont autorisées les constructions et installations sous réserve d'être liées à l'activité économique du port.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles », « Industrie», « Entrepôt »,« Bureau », et « Centre de congrès et d'exposition » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Équipements sportifs» et «Autres équipements recevant du public »:

Seuls sont admis les installations et aménagements qui sont temporaires.

ARTICLE UP-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés à la fonction de la zone et en rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UP-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En zones UPa et UPc :
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, pour l'ordonnancement architectural, notamment en l'absence de voie de proximité ou en site piéton et esplanade, ou dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant.
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.

En zone UPb : Non règlementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non règlementé.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

En zones UPa et UPc : Non règlementé.

En zone UPb :
L'emprise au sol bâtie est limitée à 25% dont 50% à usage de stationnement et 50% à usage d'activités.

5/ HAUTEUR :

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 :
La hauteur maximum des constructions est fixée à 5 m. Seule une hauteur de 7 m pourra être édifiée sur 30 % de l'emprise au sol autorisée et à usage d'activités uniquement.

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UP-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

L'aspect esthétique des constructions et installations ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
La ou les constructions devront prendre en compte la topographie du site et ne pas dépasser le parapet afin de préserver les vues depuis et du rivage

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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE UP-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les faisceaux de perspectives situés dans l'axe du boulevard Aristide BRIAND et sur le secteur UPb seront dégagés de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.

ARTICLE UP-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

En zone UPb, pour les constructions relevant de la sous-destination « restauration », la création de places de stationnement est calculée par rapport à l'emprise au sol de la salle de restaurant selon les critères de 1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC

PREAMBULE :

La zone UZC est correspond au secteur de la ZAC « Pousseau – La Garenne », destinée 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.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZC-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Les constructions à destination de logements sont autorisées lorsque ces derniers se situent à l'étage des commerces ou activités autorisées.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

Les constructions à usage de commerces limités à 300m² de surface de vente, services et activités tertiaires, sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

ARTICLE UZC-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

ARTICLE UZC-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZC-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION 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.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

La surface de plancher dans la zone UZC est limitée à :

- 1 500m² pour l'îlot UZC-Est
- 1 500m² pour l'îlot UZC-Ouest

5/ HAUTEUR :

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, ne pourra pas dépasser 10 m à l'égout des toits.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UZC-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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 de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.

3) 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.

4) Les façades

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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

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.

ARTICLE UZC-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE UZC-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **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 établissement 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **Obligations minimales de stationnement pour les véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	Non règlementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente.
	Restauration	~~1 place pour 10 m² de restaurant~~
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Non règlementé
	Cinéma	Non règlementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non règlementé
	Salles d'art et de spectacles	Non règlementé
	Équipements sportifs	Non règlementé
	Autres équipements recevant du public	Non règlementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZE

PREAMBULE :

La zone UZE correspond au secteur de la ZAC « Pousseau – La Garenne », destinée à des scolaires, sportifs et culturels, ainsi que les logements afférents et les services.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la destination « Habitation »:

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette destination sont admises aux conditions suivantes :

- soit d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, de centre de loisirs ou d'activités sportives.

- Conditions applicables à la sous-destination « Bureau » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UZE-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

ARTICLE UZE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION 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, sauf dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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 en tout point de la façade d'une construction 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 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 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, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum.

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.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/ HAUTEUR :

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

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE UZE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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.
2) 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) L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
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.
5) Les façades

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.

6) Les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

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.

ARTICLE UZE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

ARTICLE UZE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **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) 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.
d) 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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **Obligations minimales de stationnement pour les véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	Non règlementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10 m² de restaurant
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	Non règlementé
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 30 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZH

PREAMBULE :

La zone UZH correspond aux secteurs non bâtis 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.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZH-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement »:

Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 6 m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*.

ARTICLE UZH-2 : USAGE, AFFECTATIONS DS SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

ARTICLE UZH-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°9 : 80% de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZH-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf indication particulière portée sur un plan de composition d'un ensemble cohérent ou dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant, 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 5.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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 en tout point de la façade d'une construction 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 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 point le plus haut. 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 au 5/ ci-dessous, les limites de hauteur stipulées ci-dessus ne s'appliquent pas.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

4/ 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.

5/ HAUTEUR :

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

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

Dans les îlots UZH 1, UZH 2, UZH 3 et UZH 4, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut 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 plus importante pourra être admise sans jamais dépasser 10 m à l'égout des toits.

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-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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 de matériaux préfabriqués non recouverts 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.
d) Les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

3) Les façades
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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- 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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

- 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.

ARTICLE UZH-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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). Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

ARTICLE UZH-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **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) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation ou de bureaux seront traités à la parcelle dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.
d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.
f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **Obligations minimales de stationnement pour les véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	Non règlementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non règlementé
	Restauration	Non règlementé
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non règlementé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non règlementé
	Cinéma	Non règlementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non règlementé
	Salles d'art et de spectacles	Non règlementé
	Équipements sportifs	Non règlementé
	Autres équipements recevant du public	Non règlementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 30 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE :

La zone AU correspond aux zones ouvertes à une urbanisation multifonctionnelle. Les constructions y sont autorisées soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AU est concernée par la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :

Toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.
Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

- Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »:

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :
- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AU-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE AU -3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max).
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°6 : 60 % de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Des secteurs de mixité sociale de l'habitat distincts sont délimités au Document graphique du règlement. Dans les SMS n°2, 3, 4, 6, 7 et 8, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 60% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'alignement s'appréciera au regard de l'aménagement d'ensemble de la zone considérée et de celle que jouxte la zone AU.

- **Pour toute les zones AU**

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations (à l'exception des garages) seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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 :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limites séparatives, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,
- Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 12 m. Dans ce cas, la hauteur de l'immeuble est limitée à 7 m.

En cas de retrait :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction 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 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.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ 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 40 % de la surface de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

5/ HAUTEUR :

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.

Les constructions ne pourront dépasser 21 m de haut à partir du sol naturel, pris au niveau de l'égout de toiture.

Les principes d'adaptation des hauteurs de construction au contexte urbain définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur doivent être respectés.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE AU -5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- **Dispositions générales**

a) 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.

b) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, 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.

c) 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.

d) Sont interdits :
- les imitations de matériaux étrangers à la région,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non 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 terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

e) Les façades

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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

3/ CLOTURES :

- 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.
- Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des aires de stationnement afin de limiter l'impact visuel et environnemental (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). Ces espaces seront paysagés et plantés.

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 80 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. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

a) 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.
b) 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 un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article AU6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
c) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
d) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 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.
e) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
f) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

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 peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :
- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles :**

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation	Logement	- 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)
	Hébergement	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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 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.
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
	Cinéma	Non règlementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places d'accueil
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place pour 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

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 un risque pour la circulation peut être interdit.

2/ VOIRIE :

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.

3/. ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2/. ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques et industrielles

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Les effluents professionnels (restaurants, garages,…) devront faire l'objet d'un pré-traitement approprié, agréés par les services compétents et conformes à la législation en vigueur, avant rejet dans le réseau collecteur et, éventuellement, d'une convention de rejet.

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.

Le rejet des eaux pluviales provenant des toitures, 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.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE:

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

4/. ORDURES MENAGERES :

Sans objet.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

La zone A correspond à la 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.

La zone A est en partie concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

De manière générale, toute construction implantée à une distance inférieure à 10 mètres des canaux est interdite.

- Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :

- Les constructions ou installations nouvelles doivent être nécessaires 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.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Leur réalisation doit être précédée ou coïncider avec la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole. Par ailleurs, ces constructions sont autorisées après l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :

Seuls sont admis :

L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement,
- les annexes sont autorisées uniquement en extension bâtimentaire, sans dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière. L'emprise au sol est limitée à 15m² pour les abris de jardin et 40m² pour les autres annexes, sans pouvoir dépasser une emprise totale de 70m² d'emprise au sol.

- Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :

Le changement de destination des constructions vers l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ;
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE A-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION 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.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/ HAUTEUR :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,5 pour les constructions annexes des habitations et limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- 9 m à l'égout pour les bâtiments agricoles ou industriels liés à l'agriculture, sauf nécessité fonctionnelle.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

Les clôtures seront du type clôtures agricoles (poteaux bois et fils) sauf nécessité technique.

Les clôtures maçonnées apparentes sont interdites.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

TITRE VII : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

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.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Nr : sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral au sens des dispositions de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (secteurs identifiés dans le cadre de la Loi Littoral et du SCOT) ;
- Nl : secteur du Vallon du Ration destiné à des jardins familiaux et collectifs
- Ne – Nec : secteurs respectivement destinés à l'accueil d'équipements (équipements publics, sportifs et de loisirs) et de cimetières.
- Np : secteur correspondant aux plages urbaines.
- Ntc : secteur attribué aux aires de stationnement de caravanes et aux campings.
- Nv : STECAL dédié à l'accueil des Gens du voyage.

La zone N est en partie concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les zones Np, Nr et Ne, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Conditions applicables à la destination « Exploitation agricole et forestière » :

En **zone Nr,** sont autorisés les aménagements légers définis à l'article R.121-5 du code de l'Urbanisme ainsi que les installations de pêche au carrelet à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :

L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations sont admises à condition d'être situées **en zone N** et de respecter les conditions suivantes :
- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement,
- les annexes sont autorisées uniquement en extension bâtimentaire, sans dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière. L'emprise au sol est limitée à 15m² pour les abris de jardin et 40m² pour les autres annexes, sans pouvoir dépasser une emprise totale de 70m² d'emprise au sol

En secteur Ntc, est admise la construction nouvelle d'un logement et de ses annexes par site, à condition d'être strictement lié et nécessaire à l'exercice de l'activité et de respecter les conditions suivantes :
- la surface de plancher devra être inférieure à 80 m²,
- l'emprise totale des annexes sera inférieure à 40m².

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être situées au sein d'un **secteur Ntc** et d'être affectées aux occupations suivantes :

- terrains de camping et caravanage aménagés régulièrement autorisés ;
- 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.

- Conditions applicables à la sous-destination « Equipements sportifs » :

Les constructions nouvelles à destination d'équipements sportifs sont admises à condition d'être situées dans une **zone Ne** du PLU.

- Conditions applicables à la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions pour cette sous-destination sont uniquement admises en zone Nr et en zone Nl aux conditions suivantes :

En zone **Nr,** sont autorisés les aménagements légers définis à l'article R.121-5 du code de l'Urbanisme.

En **zone Nl**, sont autorisées l'extension et le changement de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, à condition de respecter l'aspect et la structure du bâtiment originel.

- Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE N-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux et jardins partagés		
Aménagement de plages		

- Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :

En zone N, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés lorsqu'ils sont liés à l'opération de rénovation ou de construction autorisée dans la zone.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Dans le secteur Nr, les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, et s'ils ne portent pas préjudice aux écoulements superficiels, hypodermiques et souterrains des eaux.

- Conditions applicables à « Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs» :

En zone Nv, est autorisé le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.
En **zone Nr,** seuls sont autorisés les aménagements légers définis à l'article R.121-5 du code de l'Urbanisme.

- Conditions applicables à « Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage » :

Les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage sont admis à condition d'être situées dans une zone Nv du PLU.

- Conditions applicables à « Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux » :

En zone Nl uniquement sont autorisées les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des jardins familiaux.
Les abris de jardins doivent être d'une superficie inférieure à 10m².

- Conditions applicables à « Aménagement de plages » :

En secteur Np uniquement, sont admis les installations liées aux pratiques balnéaires et nautiques (clubs de plage, voile,…) et les équipements liés à l'hygiène et la sécurité à conditions qu'ils soient démontables.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Pour tous les secteurs de la zone N, exceptés les secteurs Ne et Nec :**

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.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- **Pour tous les secteurs de la zone N, exceptés les secteurs Ne, Nec 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 les secteurs Ne, Nec, et Np :**

Sans objet

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

En secteur Ntc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.

En secteur Nv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

5/ HAUTEUR :

- **Pour l'ensemble des secteurs, exceptés les secteurs Nec :**

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 7 m.

La hauteur des constructions annexes des habitations et limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

- **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.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Dispositions générales
- Les installations autorisées à l'article N 1 ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.
- Les extensions autorisées 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.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées, ni bitumées.

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.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZ

PREAMBULE :

La zone NZ correspond aux espaces naturels de la ZAC.

Elle comprend 4 secteurs :

- Secteur NZJ : correspond à une zone naturelle affectée à l'agriculture et plus particulièrement aux jardins familiaux.
- Secteur NZL : correspond à une 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.
- La zone NZP correspond à une zone d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la ZAC.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NZ -1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie			
	Entrepôt			

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

tertiaire	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole» :

Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées uniquement en secteurs NZJ et NZL et NZR.

En zone NZR, Les constructions pour cette destination sont admises sous réserve de respecter les conditions suivantes :
Sont admis, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- 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 l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés-salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

- Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

En zone NZP, sont admises les constructions et installations liées aux besoins en équipements publics nécessaires au fonctionnement de la ZAC.

- Conditions applicables à la sous-destination « Equipements sportifs »:

Les constructions pour cette sous-destination sont autorisées uniquement en secteur NZL, à condition d'assurer la protection et le maintien de l'espace naturel. Elles devront faire l'objet de traitements paysagers visant à leur intégration qualitative au sein de l'espace naturel.

- Conditions applicables à la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions pour cette sous-destination sont autorisées uniquement dans les secteurs NZL et NZR. Elles devront faire l'objet de traitements paysagers visant à leur intégration qualitative au sein de l'espace naturel.
En **zone NZR,** sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :

- les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration,
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les postes d'observation de la faune,
- 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 équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

ARTICLE NZ -2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux		

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

- Conditions applicables aux « Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux » :

En zone NZJ uniquement sont autorisées les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des jardins familiaux.
La construction de plusieurs abris de jardins sur une même parcelle est interdite.

ARTICLE NZ -3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NZ -4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En zone NZJ, toute construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies.

En zone NZL et NZR, toute construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies et de 100 m de l'axe de la route express.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En zone NZJ, les abris de jardins devront être édifiés 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 édifié en retrait à une distance minimale de 3 m. Les bas de pente en limite de propriété sont formellement prohibés.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

En zone NZL les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

En zone NZJ, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

5/ HAUTEUR :

En zone NZJ, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m au faîtage.

En zone NZL, 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.

En zone NZR, la hauteur des constructions est limitée à 3 m.

ARTICLE NZ -5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

En zone NZJ, les clôtures seront du type clôtures agricoles (poteaux bois et fils), sauf nécessité technique. Les clôtures maçonnées apparentes sont interdites.

En zone NZL, les clôtures, si elles existent, seront en harmonie avec le site.

ARTICLE NZ-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone NZL, les espaces libres de toute construction seront impérativement plantés d'arbres de hautes tiges.

En zone NZP, les talus routiers devront être plantés d'essences adaptées au milieu.

ARTICLE NZ -7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.