

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE



Règlement écrit

Document arrêté par le conseil communautaire le
29 juin 2023

Chargé
d'études



Perspectives
Urbanisme et paysages

Commune de Mers-les-Bains



Table des matières

I.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
II.	DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	19
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	36
	Zone UP	39
	Zone UA	62
	Zone UF.....	83
	Zone UB	101
	Zone UX	113
	Zone UE	122
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	129
	Zone AU	131
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	140
	Zone N	142
VI.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	154
	Zone A.....	156
	ANNEXES.....	167



I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1

Destinations et sous destinations

Selon les arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme.

Destination « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

1. La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
2. La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (en particulier : maisons forestières et scieries).

Destination « habitation »

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

3. La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
4. La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

5. La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure ... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.



6. La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

7. La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (par exemple : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

8. La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms ». Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie (il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs – et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...

9. La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

10. La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

11. La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

12. La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.



La sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

13. La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

14. La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

15. La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles, mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

16. La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.



17. La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

18. La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination inclut les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

19. La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

20. La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination inclut les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

21. La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths ...

Note : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

2

Lexique

Abris bétail :

Construction destinée à l'accueil du bétail.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité pastorale :

Activité d'élevage extensif pratiqué notamment sur des pâtures et dans le cadre des transhumances.

Affouillement et exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution, d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement ou une création de 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.



Illustration

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle 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.

Bâtiments

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiments contigus

Sont considérées comme bâtiments contigus, plusieurs constructions érigées sur une même unité foncière et attenantes les unes aux autres. Un simple auvent ou dispositif assimilé (porche, etc.) ne peut être considéré comme une liaison.

Combles

Ensemble constitué de la charpente et la couverture. Par extension est considéré comme comble, l'espace situé sous la toiture délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Construction

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

Construction existante

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

Construction principale (ou bâtiment principal)

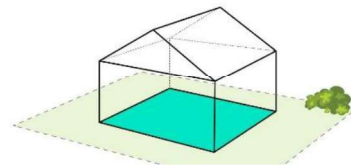
Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Dispositif à claire voie

Barreaudage verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

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 (à condition que ce débord de toiture n'excède pas 2 m).



Illustration

Emprises publiques

De propriété publique, les emprises publiques existantes ou à créer sont constituées par les espaces viaires (les rues, les places, etc.), ferroviaires, les squares, les jardins et parcs lorsqu'ils sont ouverts en permanence.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

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

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

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

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations classées 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'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature en vigueur qui s'adapte continuellement aux évolutions technologiques et à la connaissance des risques.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Limites séparatives

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



Local accessoire

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.

Lotissement

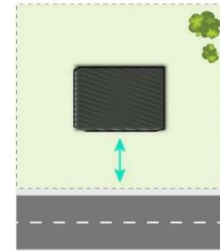
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ouverture

Terme architectural englobant l'ensemble des éléments d'une construction donnant accès à l'extérieur ou créant une percée visuelle vitrée ou non en direction de celui-ci (Portes, fenêtres, baies...). Au sens de cette présente définition, les conduits d'aération ne sont pas considérés comme des ouvertures.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur la voie d'adressage (voie correspondant à l'adresse postale de la construction et sur laquelle qui se matérialise souvent par un numéro).



Illustration

Réhabilitation

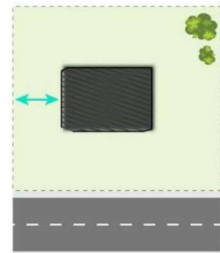
Travaux visant l'amélioration générale d'une construction afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou de la mettre en conformité avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur (confort, sécurité, d'accès, etc.).

Restauration

Réfection, rénovation ou reconstitution dans son état primitif d'une construction ou partie d'édifice présentant ou non un intérêt patrimonial ou architectural particulier.

Retrait

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

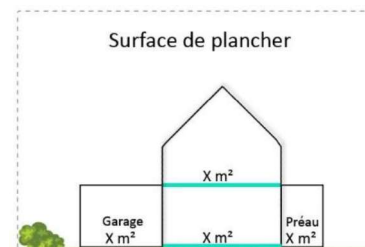


Illustration

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, 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 ;



Ne prend en compte que les surfaces habitables

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 L231-1 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 ;

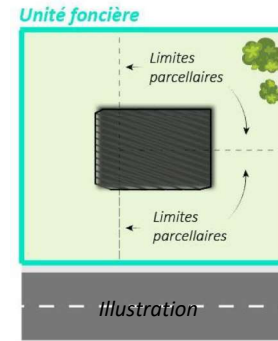
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Unité foncière

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public



Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules et déplacements actifs) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.



3

Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mers-les-Bains.

4 Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

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

Ils font également apparaître d'autres éléments limitants ou précisant les occupations et utilisation du sol, à savoir :

- Les emplacements réservés ;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage identifiés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les points de vue à préserver au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme ;
- Les linéaires commerciaux à préserver ou à développer identifiés en vertu de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
- Les cheminements doux à conserver ou à créer identifiés en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs présentant des risques moyens de retrait et gonflement des argiles ;
- Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ;
- Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

Au titre de la loi littoral, ils font également apparaître :

- La bande de protection littorale des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (article L121-16 du code de l'urbanisme) ;
- Les espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme).

Le plan de zone figure pour information :

- Le périmètre d'application du PPRN de la Vallée de la Bresle.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24/05/2016, le présent règlement est établi en application des articles R151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

5

Division du territoire en zones sur le plan de zonage

Le document graphique établi sur le territoire se découpe en plusieurs types de zones :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 8 articles.

- **Les Zones Urbaines (U)**

Sont 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.

- **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère agricole ou naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses 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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit :

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

6

Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n°3 du PLU) et le règlement de zone attenant.

7

Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique).

8

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, 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.

9

Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

10

Lotissements et permis de construire valant division

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

11 Lotissement de plus de 10 ans

À compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

12 Permis de démolir

Sur le territoire de Mers-les-Bains, les démolitions sont soumises au permis de démolir (par application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme).

Doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23.

13 Informations sur l'archéologie préventive

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, tout « 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 ».

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R523-5 du Code du patrimoine).



Règlement– Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le



ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE

En application des articles L531-14 et R531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En outre, l'article L531-14 stipule que : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

L'article R523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Conformément à l'article R523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».



II. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

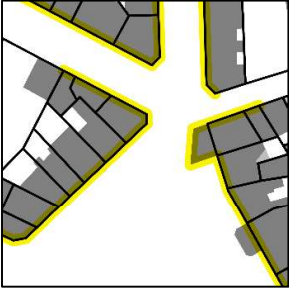
1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Secteurs soumis à un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles :

En sus des dispositions présentes dans le règlement de chacune des zones, dans les secteurs soumis à un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure...).

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Le long des voies ou section de voies repérées au document graphique par un figuré linéaire jaune, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée) situés en rez-de-chaussée est autorisé sous réserve qu'il s'opère en faveur :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Du commerce,▪ De l'artisanat. <p>Le changement de destination en logements des locaux situés en rez-de-chaussée, le long des axes repérés au document graphique par ce même figuré linéaire est strictement interdit.</p> <p>Toutefois, si les locaux commerciaux ou artisanaux, repérés par un figuré linéaire jaune, restaient vacants durant une période cinq ans suivant l'approbation du PLU, le changement de destination pourrait s'effectuer, en dernier lieu, en faveur d'un équipement d'intérêt collectif et service public.</p> <p><u>Rappel</u> : en dehors de ces linéaires, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux est autorisé sous réserve des destinations autorisés dans la zone.</p>

2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.2 Hauteur des constructions

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Toutes constructions nouvelles, y compris les annexes, les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages littoraux locaux, qu'ils soient naturels ou urbains. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est proscrit.

Cependant, tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du terrain. Un volume bâti relativement conséquent devra être fractionné pour s'adapter à la pente du terrain naturel et/ou limiter son impact sur le paysage urbain et naturel.

Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble.

Enfin, dans le site patrimonial remarquable et dans les périmètres de protection des monuments historiques reportés au plan des servitudes, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux caractères des abords.

Lorsque les travaux requièrent l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, les réserves éventuelles s'imposent au règlement. Afin d'élaborer un projet respectueux de l'architecture et du caractère des lieux, une concertation préalable avec l'ABF ou l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine en lien avec l'autorité territoriale est conseillée.

Façades :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.) et avec les bâtiments existants alentours.

**Toitures :**

Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes.

À l'exception des toitures terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture devront présenter entre 2 et 4 pans par volume, ou une forme à la Mansart.

Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes. Dans le premier cas, l'orientation du pan de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques qui devront être dissimulées par l'acrotère. La végétalisation de ces toitures est encouragée – pour rappel, les articles L152-5-1 et R152-5-1 du code de l'urbanisme stipulent que l'autorité compétente peut, par décision motivée, admettre un dépassement d'un mètre par rapport à la hauteur prévue dans la zone urbaine ou à urbaniser concernée, afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation de la toiture.

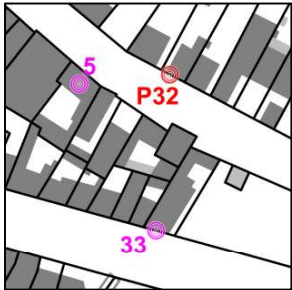
Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les surélévations sont autorisées sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

En sus des dispositions définies dans le règlement de chacune des zones, les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent, en évitant les éléments d'aspect précaire ; en particulier les brise-vue d'origine non végétale tels que bâches ou canisses plastiques et haies artificielles sont proscrites sur les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique.

Sur le territoire de Mers-les-Bains, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par délibération du conseil municipal en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme).

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique par un figuré ponctuel (ronds roses ou rouges), au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p> <p>Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.</p> <p>Les parements anciens des constructions repérées au titre de l'article L151-19 (constructions identifiées par un rond rose sur le plan de zonage et constructions dont la porte d'entrée est identifiée par un rond rouge) ne doivent pas être recouverts par un revêtement contemporain ou par une isolation thermique par l'extérieur (sauf si leur état de conservation n'est pas compatible avec l'emploi à vue).</p> <p>La pose de panneaux solaires sur la toiture des constructions repérées au titre de l'article L151-19 (constructions identifiées par un rond rose sur le plan de zonage et constructions dont la porte d'entrée est identifiée par un rond rouge) est interdite, sauf ardoises ou tuiles photovoltaïques de couleur et d'aspect identiques aux matériaux naturels locaux.</p> <p>La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite sauf en cas de péril sanitaire. Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures).</p> <p>Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions ; ■ La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ; ■ Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ✓ des souches de cheminées anciennes et éléments décoratifs de toiture (épis de faitage, lambrequins, crêtes...) et de façade (céramiques...)

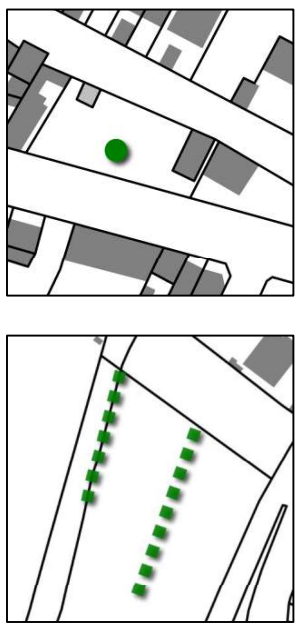
	<ul style="list-style-type: none">✓ des éléments de modénature : soubassements, encadrements des ouvertures, bandeaux, chaînages, corniches...,✓ des menuiseries traditionnelles : portes, fenêtres, volets.■ Les clôtures traditionnelles anciennes, par exemple sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels ; <p>Des modifications ponctuelles peuvent toutefois être envisagées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celle des véhicules accédant à l'unité foncière concernée.</p>
--	--

4.3 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

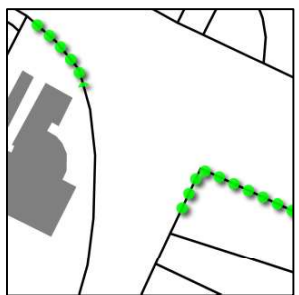
Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

5.1 Les arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger ou à créer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

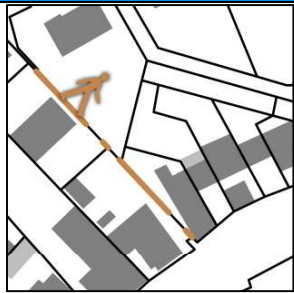
Figuré	Règles associées
	<p>Les arbres remarquables (ronds verts foncés) et alignement d'arbres (alignement de carrés verts foncés) identifiés au plan de zonage sont à protéger.</p> <p>Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général (accessibilité, requalification d'espaces publics ...) ou en cas de péril ou d'insalubrité, ces alignements pourront être provisoirement supprimés sous réserve de la réalisation d'une déclaration préalable en mairie. Les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités.</p> <p>Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences replantées afin de s'assurer que le système racinaire des sujets choisis soit compatible avec leur environnement d'implantation.</p> <p>Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'un alignement d'arbres aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisé. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.</p>

5.2 Les haies à protéger ou à créer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

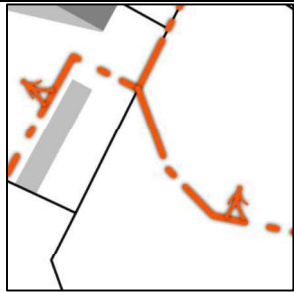
Figuré	Règles associées
	<p>Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires (alignement de ronds verts clairs) identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible.</p> <p>Toute modification, autres que l'exploitation forestière (destinée au bois de chauffage) ou celles nécessaires à l'entretien courant ou à l'état sanitaire, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.</p> <p>Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence</p>

	<p>d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...).</p> <p>Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée.</p> <p>Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'une haie aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisé. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.</p>
--	--

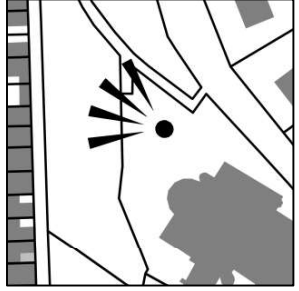
5.3 Les cheminements doux à conserver au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les cheminements identifiés au plan de zonage devront être maintenus pour un usage de déplacement doux (piéton, cycliste notamment).</p>

5.4 Les cheminements doux à créer au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Les linéaires identifiés au plan de zonage devront être affectés à la création de cheminements pour un usage de déplacement doux (piéton, cycliste notamment).</p>

5.5 Les points de vue à préserver au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	<p>Le maintien des secteurs de points de vue identifiés nécessite un aménagement particulier des aires concernées. A cet emplacement des points de vue perspectif, les écrans végétaux continus sont proscrits. Les haies et clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre.</p>

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Condition de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les espaces et aires de stationnement doivent être aménagés en considérant les girations et les manœuvres nécessaires pour accéder aux différentes places.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut sous réserve qu'il fournisse la preuve de réalisation desdites places. Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il est interdit de créer des garages par le percement de nouvelles baies d'accès sur les immeubles à conserver.

Les places de stationnement automobile devront être réalisées de telle manière à assurer les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres.

6.1.2 Modalité d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute extension d'une construction existante d'au moins 60 m² de surface de plancher ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future, sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division, sauf impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles sauf



impossibilité technique liée à la localisation du projet en cœur de bourgs ou de villages. Dans ce cas, le stationnement et les flux générés ne doivent pas engendrer de nuisances significatives sur l'espace public.

En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension (inférieure à 20m² de surface de plancher) du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Les aires de stationnement devront, sauf impossibilité technique qui devra être démontrée, être réalisées dans des matériaux ou avec des moyens permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site ou, à défaut, leur tamponnage avec restitution à débit limité, dans l'exutoire ad hoc avec l'accord du gestionnaire concerné.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à :

- 5 mètres, dans le cas d'une voie à double sens ;
- 2,5 mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une attention particulière devra également être portée à leur dimensionnement afin de faciliter l'accessibilité des services publics (secours, incendie, enlèvement d'ordures ménagères, etc.).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à garantir une bonne visibilité.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité ou pour des raisons paysagères.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers sur le terrain d'assiette du projet afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, notamment pour les rues dont les trottoirs présentent une largeur inférieure à 2 mètres.

Toutefois, en cas d'infaisabilité technique, une dérogation à cette règle pourra être autorisée sous réserve qu'un aménagement dédié à la collecte des déchets ménagers soit réalisé et/ou mutualisé sur un espace situé à proximité.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois en l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations fermées sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En amont de la réalisation de ce dispositif d'assainissement autonome les services compétents pourront, en fonction de la nature des sols et sous-sols, imposer des adaptations techniques visant à assurer la prise en compte des contraintes du terrain.

Ces dispositifs autonomes doivent être conçus de manière à :

- Être facilement accessibles ;
- Permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou semi-collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux pluviales :

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

Sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions des documents cadres ne s'y opposent pas, des solutions alternatives et durables (rétention, temporisation, récupération,



infiltration) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, et qu'il existe un réseau public apte à recueillir ces eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. Un tamponnage à la parcelle et/ou limitation de débit pourra être imposée le cas échéant.

Par ailleurs, il est interdit de combler ou de buser les fossés existants sans autorisation préalable.

Cas des projets d'aménagement inférieur à 3000 m² aménagés :

La nature des sols est considérée comme adaptée pour les solutions alternatives dès lors que la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10⁻⁶ m/s, selon des tests de perméabilité existants ou réalisés à la charge du porteur de projet par un bureau d'études spécialisé (tests de perméabilité de type Porchet ou Matsuo).

Si l'infiltration n'est pas possible, une vidange à débit régulé des eaux pluviales stockées sur la parcelle devra être mise en place. Elle sera limitée à 2 litres / seconde.

Le volume à gérer sera représentatif d'une pluie décennale (50mm).

L'ensemble des surfaces imperméabilisées de la parcelle (toitures, voiries, chemins d'accès, terrasses, ...) doit être comptabilisé dans le volume d'eaux pluviales à gérer.

Cas des projets d'aménagement supérieur à 3000 m² aménagés :

En gestion semi-collective :

- Si l'infiltration des eaux pluviales est possible, un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être prévu sur chaque lot, permettant le stockage du volume d'eau représenté par la pluie décennale 24h, et sa vidange par infiltration dans le sol en moins de 24h. Ces ouvrages privatifs seront équipés d'une surverse.

- Les eaux pluviales issues des voiries et des espaces verts collectifs, ainsi que les surverses des ouvrages privatifs, seront gérées de façon collective par un ou plusieurs ouvrages de restitution mis en place dans le cadre du projet d'aménagement et dimensionnés sur la pluie centennale la plus défavorable sur la totalité de la parcelle du projet.

- Situé au point bas du projet, le ou les ouvrages de restitution (bassins, noues, mare, fossés, ...) devront permettre la gestion de toutes les eaux pluviales du projet pour une pluie centennale la plus défavorable.

- Chaque ouvrage sera équipé d'un débit de fuite assurant sa vidange. Elle sera limitée à 2 litres /seconde/hectare aménagé avec un minimum de 2 litres/seconde.

- La vidange se fera vers le milieu récepteur défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

- Si l'ouvrage est en remblais, il devra être équipé d'une surverse dimensionnée pour une pluie millénaire. Il devra se vidanger en plus de 24h et en moins de 48 heures.



- Un réseau de fossés ou de noues pour la collecte des eaux pluviales devra être privilégié (par rapport au réseau souterrain) dès que cela est techniquement possible.

En gestion collective :

- Situé au point bas du projet, le ou les ouvrages de restitution (bassins, noues, mare, fossés, ...) devront permettre la gestion de toutes les eaux pluviales du projet (surfaces privatives comme collectives) pour une pluie centennale la plus défavorable.

- Chaque ouvrage sera équipé d'un débit de fuite assurant sa vidange. Elle sera limitée à 2 litres /seconde /hectare, aménagé avec un minimum de 2 litres/seconde.

- La vidange se fera vers le milieu récepteur défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

- Si l'ouvrage est en remblais, il devra être équipé d'une surverse dimensionnée pour une pluie millénaire. Il devra se vidanger en plus de 24h et en moins de 48 heures.

- Un réseau de fossés ou de noues pour la collecte des eaux pluviales devra être privilégié (par rapport au réseau souterrain) dès que cela est techniquement possible.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute nouvelle construction (à l'exception des annexes) devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. Un point d'entrée sera à minima prévu pour l'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière.



III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES URBAINES

Sont 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. Les zones urbaines regroupent le Site Patrimonial Remarquable (UP), les zones urbaines « mixtes » (UP, UA, UB et UF) et les zones urbaines « spécialisées » (UX et UE).

- La **zone UP** correspond au Site Patrimonial Remarquable englobant les tissus de centre-ville Belle Epoque. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), une fois approuvé, se substituera au règlement du PLU pour cette zone.
- La **zone UA** correspond aux tissus historiques et centraux de la ville. À vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densité élevée présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques. Elle comporte :
 - ✓ Un **secteur UAc** correspondant au secteur d'implantation commerciale privilégiée défini par le SCoT du Pays Interrégional Bresle Yeres.
- La **zone UF** correspond aux tissus périphériques anciens du centre-ville. À vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densités faibles à moyennes présentant des implantations relativement hétérogènes, avec une densité un peu plus faible qu'en zone UA. Elle comporte :
 - ✓ Un **secteur UFe** ayant vocation à pérenniser le centre équestre de Mers-les-Bains.
- La **zone UB** correspond aux tissus pavillonnaires contemporains du territoire. Elle est à vocation principale d'habitat, mais ouverte sur certaines activités compatibles avec les caractéristiques de ces tissus. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte et présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur. Elle comporte :
 - ✓ Un **secteur UBp** où le tissu pavillonnaire intègre un certain nombre de constructions anciennes.
 - ✓ Un **secteur UBt** correspondant à l'accueil d'établissements d'hébergement touristique au niveau de la rue de la Falaise, au nord du centre-ville.

De plus, **les zones UP, UA, UF et UB** comportent un **secteur indicé « j »** correspondant à des espaces verts paysagers et des jardins à préserver.

- La **zone UE** correspond aux tissus accueillants plus spécifiquement des équipements et services publics et dont les caractéristiques morphologiques nécessitent des règles adaptées. La trame parcellaire de ces secteurs, lâche et rectangulaire, ainsi que la faible occupation des sols en font des espaces ouverts où la présence du végétal est assez marquée. Elle comporte :
 - ✓ Un **secteur UEt** correspondant à une zone mixte équipements publics / équipements touristiques, dans l'ancienne ferme de la rue André Dumont.



- La **zone UX** correspond aux tissus d'activités économiques, accueillant majoritairement des commerces, des services, des activités artisanales, tertiaires et industrielles. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de tailles moyennes à grandes et une trame bâtie aux densités faibles à moyennes, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions.

Zone UP

UP-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UP, sont interdits :

- Toutes destinations incompatibles avec la sécurité, la salubrité publique, la proximité de l'habitat et le caractère architectural et urbain du Site Patrimonial Remarquable ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Toute création de garage, y compris par transformation dans le volume originel de l'habitation, ou sur une unité foncière vierge de toute construction, donnants sur une voie ou emprise ouverte au public et piétonne ou semi-piétonne ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de postes de peinture pour véhicules, garages d'entretien automobile et dépôts d'hydrocarbures, classés y compris lorsqu'il s'agit d'une vente au détail ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ;
- Les constructions légères ;
- Les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les dépôts de caravanes et caravanes isolées, le stationnement sauvage de caravanes et de camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

Au sein du secteur UPj, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UP, à l'exception du secteur UPj :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage et l'habitat tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone et qu'ils soient destinés à l'aménagement des jardins publics et privés, des voies et emprises ouvertes au public, des aires de stationnement (aériennes ou souterraines), au dégagement de vestiges anciens ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

Au sein du secteur UPj, sont uniquement autorisés sous conditions :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privé sous réserve que 80% de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UP-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UP et dans l'ensemble de ses secteurs, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 90% de la superficie totale de cette unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zones UP et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée, au faitage, à la hauteur maximale des constructions situées au sein de l'unité foncière contigüe.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

En zone UP et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est Rez-de-chaussée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

L'extension, la transformation et la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-avant, pourront déroger aux règles exposées ci-avant, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

- L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques est définie par le nu extérieur de la façade du bâtiment.

Les arcades, colonnades, résilles, loggias, galeries d'attique, etc.... sont assimilées à un nu de façade à condition qu'elles restent dans les limites du volume couvert.

- En zone UP et dans l'ensemble de ses secteurs, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cette règle s'applique également pour les parcelles d'angle.

Toutefois, un recul de 3 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques est autorisé si la continuité bâtie est assurée par l'édification d'un mur de clôture tel que définis dans l'article 4.1 du règlement de la zone UP.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas particuliers non soumis aux dispositions générales :

- ✓ Les constructions destinées à remplacer des bâtiments disparus par suite de sinistre intervenu dans un délai de 10 ans. Dans ce cas, l'implantation du bâtiment nouveau pourra être celle de celui qu'il remplace ;
- ✓ Les constructions implantées sur un terrain qui présente une façade sur voie ou emprise publique d'un linéaire supérieur à 15m. Dans ce cas, si la construction n'est pas implantée sur la totalité du linéaire, alors un mur de clôture d'un seul tenant ou en deux parties complètera l'implantation de la construction pour la partie restante ;
- ✓ Les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes au public formant ou pas intersection. Dans ce cas, la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur de clôture.

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront librement dans la bande de recul règlementée ci-dessus.

Cas des vérandas :

Les vérandas devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UP et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent s'implanter soit :

- D'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit, sauf si ce dernier excède 2 m).

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.



3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque l'usage des locaux le nécessite, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les dispositions particulières à la zone UP ci-après s'appliquent (zone UP et l'ensemble de ses secteurs).

4.1.1 Dispositions relatives à l'ensemble des constructions :

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades. Les dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) doivent être maintenus.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et de pierres de taille apparentes.

Les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer la construction. Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, une demande d'occupation du domaine public devra être déposée au préalable auprès de l'autorité compétente, afin de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

- **Les vérandas** ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- **Les piscines** pourront être couvertes de plaques translucides, à l'exclusion de plaques ondulées.
- **Les appentis**, couvertures de terrasses, coursives, marquises ne devront présenter aucune composante d'aspect « plastique », et être couverts en tuiles, ardoises, zinc ou verre, avec des armatures bois ou ferronnerie.

- **Les cheminées** extérieures en inox sont interdites, ainsi que les cheminées à collier.

Les conduits de cheminée doivent être en briques, le plus près possible du faitage du toit, surmontés d'une poterie en terre. Les conduits extérieurs existants, anciens et en briques, doivent être conservés.

- **Les antennes paraboliques** ou tout autre équipement en lien avec l'accès à l'information doivent :
 - ✓ dans toute la mesure du possible être évités en façade sur rue,
 - ✓ obligatoirement adopter une couleur en harmonie avec leur support,
 - ✓ être limitées à une par immeuble dans le cadre d'un habitat collectif (plusieurs logements en copropriété).

- **Les systèmes de ventilation** ou d'aération sont interdits s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques.
- **Tous les équipements techniques** en général, les appareils thermiques, les climatiseurs, les pompes à chaleur, les systèmes de chaudière à ventouse, les émergences en général, devront être autant que possible disposés ou dissimulés sur les parties des immeubles non visibles de l'espace public, et les plus intégrés possibles s'ils sont finalement disposés en façade sur rue ; dans ce dernier cas, l'appareillage créé adoptera une teinte en accord avec la façade, la saillie ne devra pas excéder 12cm, et la distance minimale par rapport au sol sera de 2m.
- **Les gouttières**, descentes d'eaux pluviales, dauphins... présenteront un aspect zinc, cuivre ou fonte.

Garages :

Pour les constructions de logement individuel :

Toute création de garage est interdite, y compris par transformation dans le volume originel de l'habitation, ou sur une unité foncière vierge de toute construction.

Les portes de garage d'aspect plastique ou de couleur blanc pur, sont interdites. Elles devront être à lames verticales.

Pour les constructions d'habitation collective :

Les garages et stationnement sont autorisés uniquement en cour intérieure ou en sous-sol ; leur perception depuis l'espace public fera l'objet d'un traitement qualitatif.

Façades :

- **Sont interdits :**
 - ✓ les plaquages de matériaux (distincts du bardage bois)
 - ✓ l'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.)
 - ✓ l'emploi de matériaux brillants
 - ✓ les composantes d'aspect plastiques
 - ✓ l'emploi de tôles
 - ✓ l'emploi de matériaux qui apparaîtraient hétéroclites ou disparates les uns vis-à-vis des autres.
- **La pierre de taille** appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige. La pierre de blocage sera jointoyée ou enduite. En cas de remplacement ou complément en pierre ou en briques, les pierres ou les briques seront de même nature et finition que celles remplacées ou complétées.
- **La maçonnerie de brique** restera apparente et ne sera pas enduite. En cas de marqueterie de briques, celle-ci sera conservée et, le cas échéant, restituée. Les briques vernissées seront maintenues et complétées.
- **Les bardages et placages** plastiques et métalliques..., ainsi que les placages de pierre ou de briques étrangères à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.
- **Les garde-corps et acrotères** seront réalisés par l'emploi de matériaux en fonction de l'architecture de l'édifice.

- **Les éléments de ferronnerie anciens** (garde-corps, balcons, appuis, lambrequins...) doivent être conservés et restaurés afin de préserver le patrimoine.
- **Les balcons :**
 - ✓ dans la réfection, doivent être conservés et restaurés dans leur composition initiale. Si la suppression d'un de ces éléments est avérée, sa reconstitution sera exigée.
 - ✓ dans la réfection, comme dans la création, les balcons seront de composante bois ou ferronnerie, éventuellement doublé d'un verre classique ; tout élément en verre opaque, teinté, ou miroir est interdit.
- **Le bow-window** : tout bow-window sera refait à l'identique, dans la forme et les matériaux naturels d'origine.
- **Tout décor et modénature** anciens (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, bossages, céramiques etc...) sera maintenu et restauré. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration de l'édifice.
- **Les portes d'entrée** d'origine de la maison sont à conserver, les impostes également ; elles sont un atout majeur des constructions, une identité. Lorsque l'état ne permet pas une restauration, elles doivent être remplacées à l'identique des dispositions d'origine.

Pour les constructions neuves, les portes d'entrée seront obligatoirement d'aspect bois, et peintes en couleurs (blanc pur interdit) ; elles pourront être en partie vitrées.

Pour toutes les portes d'entrée, l'aspect plastique est strictement interdit.

Ouvertures :

- **Les ouvertures** doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Elles seront de manière générale de proportion verticale, plus hautes que larges
- **Dans le cas d'une réfection**, les ouvertures resteront à l'identique de l'origine, dans la proportion et la composition : petits bois des fenêtres, courbes, cintres...

Toute extension devra prendre en compte la composition des ouvertures du bâtiment référant.
- **Les volets roulants** devront être déposés, dans la mesure du possible, pour retrouver les éléments de l'architecture d'origine.
- **Les volets** autorisés sont les battants à la française, les volets en persienne, les volets amovibles et les volets mobiles/coulissants. Ils devront présenter un aspect bois ou métallique.

Annexes :

Les annexes devront être réalisées avec des matériaux s'harmonisant avec la construction principale.

Les abris de jardins présenteront un aspect bois, qui pourra être peint ou lazuré.

Leur couverture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale, et donc être composée de tuiles, ardoises, zinc, ou tôle mate noire ou grise anthracite. Le bac-acier est interdit, sauf s'il imite le zinc.

**Toitures :**

Les dispositions suivantes ne concernent pas les toitures des annexes.

■ Sont interdites les toitures autres que :

- ✓ Celles à deux pans ou plus dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale
- ✓ Les toitures-terrasses (les toits-terrasses peuvent se trouver sur l'habitation, les éventuelles extensions et/ou annexes accolées).

Dans un souci d'harmonisation, les toits à la Mansart sont obligatoires si un toit à la Mansart est présent sur une parcelle voisine latérale. Les ruptures de pans sont à privilégier, les coyaux, les clochetons... Sont encouragés les ornements de toit originaux ou locaux, les épis et frises de faîtage etc...

■ Concernant les toitures-terrasses :

- ✓ dans le cadre d'un rehaussement de la construction, la création d'un toit terrasse présentera un niveau de sol correspondant tout au plus au faîtage du toit remplacé ;
- ✓ les toits-terrasses accessibles devront être en bois ou carrelage, ou tout matériau accepté par l'Architecte des Bâtiments de France, ou végétalisés, adoptant des couleurs sombres s'intégrant dans leur environnement ;
- ✓ les toits-terrasses non accessibles devront être en graviers, ou tout matériau accepté par l'Architecte des Bâtiments de France, ou végétalisés.

■ Sont interdites les teintes autres que :

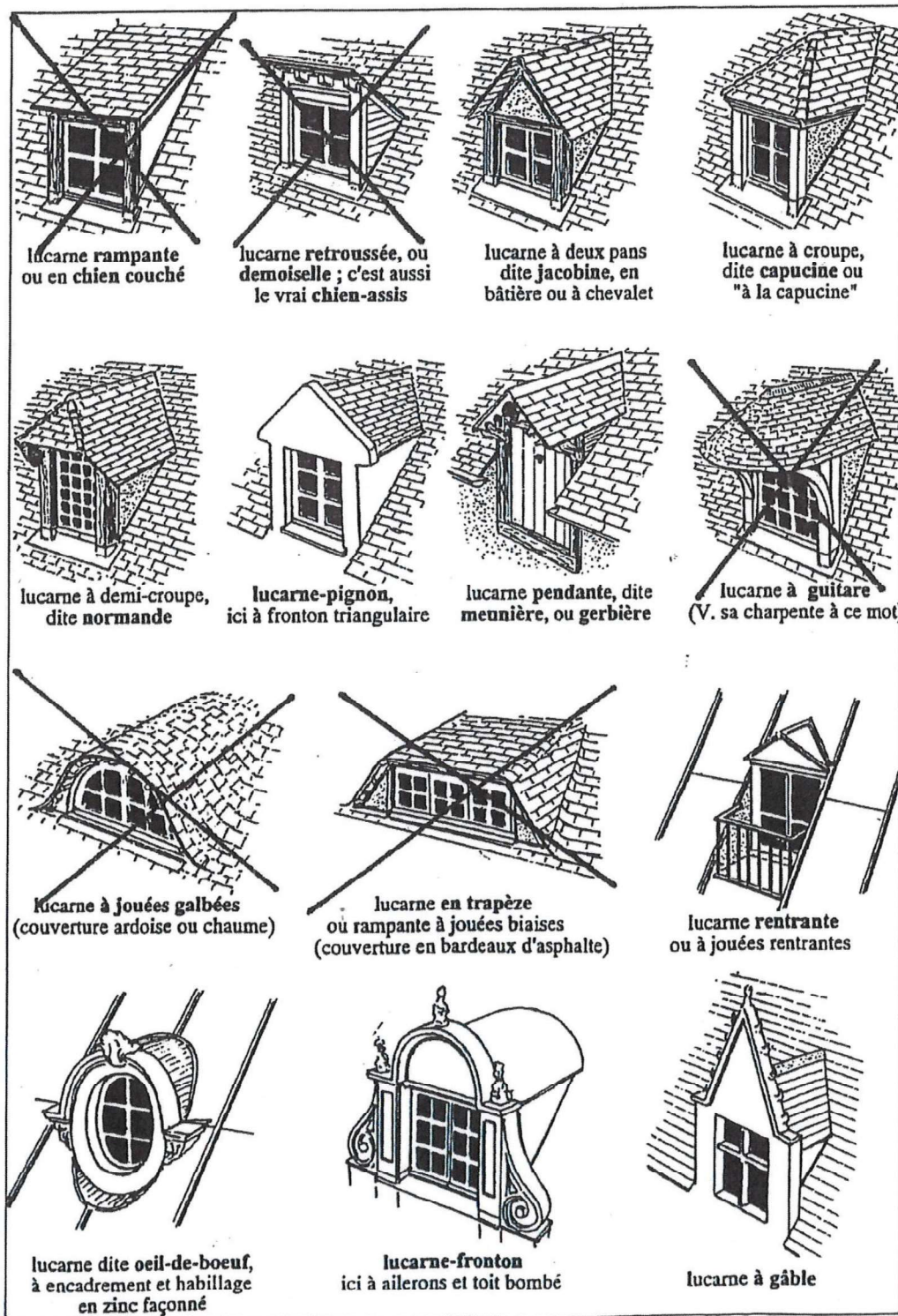
- ✓ anthracite, gris, s'apparentant à l'ardoise et au zinc
- ✓ rouge, orangé, s'apparentant aux tuiles traditionnelles
- ✓ beige, marron, à condition qu'elles correspondent à une structure paillée (chaume).

■ Sont également interdits :

- ✓ les tôles ondulées
- ✓ le bac acier, sauf s'il imite le zinc
- ✓ les plaques d'aspect métallique ; dans le cas de toitures existantes en bac-acier imitant le zinc, la réfection à l'identique sera possible, ainsi que l'extension dans le même matériau.
- ✓ les plaques translucides
- ✓ les matériaux brillants, vernis.

■ Les débords de toit (entre 20 et 50 cm) sont obligatoires, dans le respect des dispositions du Code Civil.**■ Les ouvertures** doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

En façade sur rue, seul l'emploi des lucarnes suivantes est autorisé.



- Les châssis de toit devront être encadrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. Ils devront être de la même couleur que la toiture.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue, pour les constructions neuves et les aménagements de grenier. Un remplacement de châssis de toit existant en façade sur rue reste autorisé.

Ils doivent être encastrés dans la toiture, avoir des dimensions plus hautes que larges, de même couleur que la toiture, et de disposition respectant un équilibre-une symétrie avec les ouvertures des étages inférieurs.

4.1.2 Dispositions relatives aux constructions à usage commercial :

En sus des dispositions ci-avant, les constructions à usage commercial devront également respecter les dispositions particulières suivantes.

Devantures :

- Les devantures commerciales s'inscriront dans la composition de la façade. Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture devra être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

- La composition de la façade commerciale suivra l'architecture et l'ordonnement de l'édifice auquel elle appartient.

Lorsqu'un commerce s'étend sur deux ou plusieurs immeubles, ses baies commerciales seront différenciées selon l'ordonnement de chaque immeuble.

- Un commerce dont l'activité cesse, composé d'une devanture ancienne de qualité (patrimoine), devra conserver cette devanture, même si l'occupation des locaux évolue.
- Il peut être imposé de restituer ou de rétablir les dispositifs d'accès aux étages de tout immeuble lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés par le commerce.
- Les dispositifs de protection extérieure des magasins seront fixes, repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constituées d'un barreaudage ou à lames pleines. Les volets roulants à mailles sont interdits.
- Le percement de baies commerciales nouvelles peut être autorisé exceptionnellement au seul rez-de-chaussée. Il doit maintenir un trumeau d'au moins 40cm. à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble. Les baies nouvelles suivront l'ordonnement et l'architecture de chaque façade.
- La création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et l'établissement d'une vitrine en retrait peut être exceptionnellement autorisée. Un seuil en pierre marquera la limite de l'espace public conformément aux dispositions relatives aux seuils.
- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront pas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou d'aspect bois.

Devantures en coffrage :

- La restauration des devantures en coffrage anciennes peut être imposée.
- La création de devantures en coffrage peut être autorisée. Leur rythme suivra celui du bâtiment même dans le cas de réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.
- Les boîtiers des stores métalliques de protection et des bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement. Les volets roulants à mailles sont interdits.

- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la devanture et, en aucun cas, celle du bâtiment.

Attention : si le store banne présente des motifs ou des écritures, il est considéré comme une enseigne et doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'environnement.

Terrasses fermées

Les terrasses fermées doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Peuvent être autorisées des terrasses fermées démontables et non fondées au sol. Leurs menuiseries seront en bois, acier peint ou aluminium peint de tons foncés ou anodisé. Leur couverture sera en verre, en zinc ou en bacs d'acier. Toute couverture plastique est interdite.

4.1.3 Dispositions relatives aux clôtures :

Les portails et les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,2 mètre.

Clôtures et portails des constructions existantes

Les clôtures anciennes à conserver seront maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur avant réfection.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en plaques d'aspect béton armé, plastique ou gravillonnées sont interdites. Si la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impérative.

Le portail sur rue doit être d'une hauteur de 1,50m à 2 mètres et être porté par des piles maçonnées de 1,75m à 1,45m de hauteur par 20x20cm minimum de section. Ces piles peuvent être enduites avec un couronnement en briques, ou réalisées entièrement en briques rouges unies.

Les limites peuvent être closes par un mur maçonné de même hauteur que les portails : mur en brique, mur en briques et parpaings enduits. Les maçonneries doivent être couronnées par un chaperon (tuiles, briques, ...).

Les limites peuvent également être closes par des murets bas (60 à 80 cm) couronnés de briques rouges unies et surmontés d'ouvrages en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, ... à l'exclusion du grillage).



Les grilles et les portes métalliques, ainsi que les éléments en bois, doivent être pris dans une teinte soutenue ou sombre, ou lasurés.

Les clôtures des « jardinets » situés le long de l'esplanade de la Plage seront en barreaudage de fonte, en bois ou en béton selon une composition soumise pour accord. Leur hauteur sera de 1,20m au plus.

En l'absence de clôture du terrain, un soin particulier devra être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité. Des dérogations peuvent être accordées par le service municipal compétent en cas d'impossibilité technique prouvée d'obtenir cette perméabilité.

Le choix des végétaux sera effectué parmi les essences locales.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur ou muret, et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Une seule plaque d'aspect béton pourra être autorisée en soubassement (60 cm maximum).

Les palissades en bois sont autorisées.

[4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme](#)

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UP et dans l'ensemble de ses secteurs, à l'exception du secteur UPj, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Au sein du secteur UPj, 80% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

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

Espaces libres

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales. Les espaces libres seront plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par tranche de 100m².

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les jardinets le long de l'esplanade de la Plage sont propriétés communales : originellement, ils sont en terre ou dallés de pierre naturelle. Tous travaux y sont soumis à autorisation préalable de la mairie.

Les espaces libres à conserver doivent rester libres de toute construction. Lorsqu'ils sont adossés à des bâtiments non protégés ils peuvent, en cas de démolition et de reconstruction des bâtiments qui le bordent, être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit augmentée ou maintenue.

Accessoires techniques et mobilier urbain



Règlement - Zone UP

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE



L'implantation et forme des édicules, coffrets, candélabres, signalisation et autres accessoires techniques ainsi que tout mobilier urbain (abribus, poubelles, bancs, etc.) est soumise à autorisation.



Rues et places

Le profil, revêtement et équipement de rues et places sont soumis à autorisation.

Le principe d'aménagement des espaces publics est de traiter l'espace public de façon unitaire et de ne distinguer par un traitement différent que les seuls lieux majeurs de la ville tels que l'esplanade de la Plage, la place du marché, la Prairie.

5.3 Inscriptions graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des habitants et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant au sein de la zone.</p> <p>Pour certaines constructions, il pourra être exigé un nombre suffisant d'emplacements en dehors des voies et emprises publiques.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<u>Construction groupant plus de 6 logements :</u> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² pour 3 logements.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Construction groupant plus de 6 bureaux :</u> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² pour 3 bureaux.

UP-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Il peut être imposé de restituer ou de rétablir les dispositifs d'accès aux étages des immeubles lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés.

La création d'accès de garages ou d'aires de stationnement donnant sur les rues piétonnes et semi piétonnes est interdite.

Un seul accès carrossable est autorisé par unité foncière et par rue hormis pour :

- ✓ Les bâtiments ayant des accès à conserver faisant partie de l'architecture originelle de l'édifice.
- ✓ La création d'autres accès permettant de rétablir l'ordonnancement de l'édifice.
- ✓ Les bâtiments de services publics ou privés qui, par leur nature et fonctionnement exigent la création de plus d'un accès carrossable ou de garage par unité foncière et par rue.

Aucun accès carrossable n'est autorisé pour les unités foncières inconstructibles hormis pour les véhicules d'entretien et de secours.

Dans les bâtiments à conserver, le percement d'accès est interdit hormis pour :

- ✓ Les accès obstrués faisant partie de l'architecture de l'édifice qui peuvent être rouverts.
- ✓ Les accès pouvant être créés en conformité avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice.

Tout accès carrossable ou de garage sera doté d'un portail dont les caractéristiques sont fixées à l'article UP – 4 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.



Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Les colonnes montantes seront placées à l'intérieur des constructions.

8.2 Assainissement

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Les descentes d'évacuation des eaux usées seront placées à l'intérieur des constructions.

L'évacuation des eaux pluviales des toitures sera effectuée par des gouttières ou des chéneaux. Les descentes seront en fonte, en zinc ou en cuivre et les dauphins seront en fonte. Les gouttières, chéneaux, descentes apparentes et dauphins en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdits.

Le parcours des descentes et évacuations des eaux pluviales suivra les limites de la construction ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits sauf pour contourner les décors de la façade.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Télévision

Les antennes de télévision seront collectives. Les antennes paraboliques visibles à partir des espaces publics et des monuments historiques peuvent être interdites. Celles autorisées seront en treillage ou peintes selon le lieu où elles sont situées et elles seront placées sur ou sous les toitures.

Le réseau de télédiffusion (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré. En cas d'impossibilité constatée par l'architecte des bâtiments de France, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques et leur section sera fonction des fils qu'elles protègent. Les goulottes en PVC sont interdites. Un plan de ces parcours sera soumis pour autorisation.

Télécommunications

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau des télécommunications sera raccordée selon les dispositions, du service compétent.

Lors de travaux même sur une partie de l'immeuble, les raccordements seront réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.

Les réseaux collectifs seront dimensionnés en tenant compte du réseau de vidéocommunication.

Le réseau des télécommunications (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré. En cas d'impossibilité constatée par l'architecte des bâtiments de France, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées

et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques et leur section sera fonction des fils qu'elles protègent. Un plan de ces parcours sera soumis pour autorisation.

Aucune altération des sculptures, moulurations ou décors en céramique ne sera provoquée par l'apposition des coffrets et autres postes.

8.4 Electricité et gaz

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'alimentation électrique et au gaz sera raccordée selon les dispositions du service compétent.

Lors de travaux, même sur une partie de l'immeuble, il peut être imposé que les raccordements soient réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.

Sur les immeubles existants, lorsque le réseau ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible, il sera placé sous les débords de toiture ou le long des corniches ou bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Un plan de ces parcours sera soumis pour accord.

Sur les immeubles à édifier, le réseau d'alimentation électrique et de gaz (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré.

Les coffrets de raccordement et de fausse coupure seront placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant par le service compétent. En cas d'impossibilité constatée par l'Architecte des Bâtiments de France, ils seront placés en façade et suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint.

Les instruments de mesure autres que les compteurs seront intégrés dans les coffrets de raccordement ou fausse coupure aux conditions de l'article.

Les compteurs seront regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles au service compétent.

Les postes de transformation peuvent être souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis des constructions ou murs de clôture. Lorsqu'ils sont accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie de pierre, de brique ou crépie et couverts d'un toit à versants ou en terrasse, en fonction de l'Architecture du Bâtiment auquel ils sont associés. Ils comporteront une double porte, celle agréée par le service compétent vers l'intérieur et une porte métallique ou en bois vers l'extérieur, en fond de tableau ou au nu extérieur.

Aucune altération des sculptures, moulurations ou décors en céramique ne sera provoquée par les coffrets, boîtes de fausse coupure, transformateurs ou parcours des câbles.

Les goulottes seront métalliques et leur section sera fonction des fils qu'elles protègent. Les goulottes en plastique sont interdites.

8.5 Autres branchements et évacuations

Les colonnes montantes et conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Leur souche sera en briques, ou briquettes de parement d'aspect « brique traditionnelle locale ».

Lors des travaux de restauration, les réseaux de branchement ou d'évacuation n'ayant plus d'utilité ainsi que leurs supports, seront déposés.



La conservation des conduits et souches anciens peut être imposée ; la réhabilitation des anciennes cheminées est encouragée.

Les appareils de conditionnement de l'air ne seront pas en saillie des façades ou menuiseries des baies. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou en bois.

Les systèmes de chaudière à ventouse sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique prouvée et dans ce cas ils devront être les plus intégrés possibles à la façade du bâtiment (teinte en accord avec la façade, saillie n'excédant pas 12cm, distance minimale de 2m par rapport au sol).

Zone UA

UA-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UA et dans son secteur UAc, sont interdits :

- Toutes destinations incompatibles avec la sécurité, la salubrité publique et la proximité de l'habitat ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Toute création de garage, y compris par transformation dans le volume originel de l'habitation, ou sur une unité foncière vierge de toute construction ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...);
- Les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

Au sein du secteur UAj, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UA et dans son secteur UAc, à l'exception du secteur UAj :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage et l'habitat tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions uniquement en secteur UAc :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail de surface de vente supérieure à 300 m².

Au sein du secteur UAj, sont uniquement autorisés sous conditions :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privatif sous réserve que 80% de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UA-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 90% de la superficie totale de cette unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée en zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée, au faitage, à la hauteur maximale des constructions situées au sein de l'unité foncière contigüe.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est Rez-de-chaussée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

L'extension, la transformation et la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-avant, pourront déroger aux règles exposées ci-avant, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

Les règles d'implantation prennent pour repère la façade principale « avant » (sur rue) de la construction, ou le pignon « avant », ou l'arête « avant » (selon l'orientation de la maison).

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, un recul de 3 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques est autorisé si la continuité bâtie est assurée par l'édification d'un mur de clôture tel que définis dans l'article 4.1 du règlement de la zone UA.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas particuliers non soumis aux dispositions générales :

- ✓ Les constructions destinées à remplacer des bâtiments disparus par suite de sinistre intervenu dans un délai de 10 ans. Dans ce cas, l'implantation du bâtiment nouveau pourra être celle de celui qu'il remplace ;
- ✓ Les constructions implantées sur un terrain qui présente une façade sur voie ou emprise publique d'un linéaire supérieur à 15m. Si la construction n'est pas implantée sur la totalité du linéaire, alors un mur de clôture d'un seul tenant ou en deux parties complètera l'implantation de la construction pour la partie restante ;
- ✓ Les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes au public formant ou pas intersection. Dans ce cas, la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur de clôture.

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront librement dans la bande de recul règlementée ci-dessus.

Cas des vérandas :

Les vérandas devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs (à l'exclusion du secteur UA_c), les constructions doivent s'implanter soit :

- D'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit, sauf si ce dernier excède 2 m).



Au sein du secteur UAc, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque l'usage des locaux le nécessite, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les dispositions particulières à la zone UA ci-après s'appliquent (zone UA et l'ensemble de ses secteurs).

4.1.1 Dispositions relatives à l'ensemble des constructions :

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades. Les dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) doivent être maintenus.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et de pierres de taille apparentes.

Les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer la construction. Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, une demande d'occupation du domaine public devra être déposée au préalable auprès de l'autorité compétente, afin de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

- **Les vérandas** ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- **Les piscines** pourront être couvertes de plaques translucides, à l'exclusion de plaques ondulées.
- **Les appentis**, couvertures de terrasses, coursives, marquises ne devront présenter aucune composante d'aspect « plastique », et être couverts en tuiles, ardoises, zinc ou verre, avec des armatures bois ou ferronnerie.

- **Les cheminées** extérieures en inox sont interdites, ainsi que les cheminées à collier.

Les conduits de cheminée doivent être en briques, le plus près possible du faitage du toit, surmontés d'une poterie en terre. Les conduits extérieurs existants, anciens et en briques, doivent être conservés.

- **Les antennes paraboliques** ou tout autre équipement en lien avec l'accès à l'information doivent :
 - ✓ dans toute la mesure du possible être évités en façade sur rue,
 - ✓ obligatoirement adopter une couleur en harmonie avec leur support,
 - ✓ être limitées à une par immeuble dans le cadre d'un habitat collectif (plusieurs logements en copropriété).

- **Les systèmes de ventilation** ou d'aération sont interdits s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques.
- **Tous les équipements techniques** en général, les appareils thermiques, les climatiseurs, les pompes à chaleur, les systèmes de chaudière à ventouse, les émergences en général, devront être autant que possible disposés ou dissimulés sur les parties des immeubles non visibles de l'espace public, et les plus intégrés possibles s'ils sont finalement disposés en façade sur rue ; dans ce dernier cas, l'appareillage créé adoptera une teinte en accord avec la façade, la saillie ne devra pas excéder 12cm, et la distance minimale par rapport au sol sera de 2m.
- **Les gouttières**, descentes d'eaux pluviales, dauphins... présenteront un aspect zinc, cuivre ou fonte.

Garages :

Pour les constructions de logement individuel :

Toute création de garage est interdite, y compris par transformation dans le volume originel de l'habitation, ou sur une unité foncière vierge de toute construction.

Les portes de garage d'aspect plastique ou de couleur blanc pur, sont interdites. Elles devront être à lames verticales.

Pour les constructions d'habitation collective :

Les garages et stationnement sont autorisés uniquement en cour intérieure ou en sous-sol ; leur perception depuis l'espace public fera l'objet d'un traitement qualitatif.

Façades :

- **Sont interdits :**
 - ✓ les plaquages de matériaux (distincts du bardage bois)
 - ✓ l'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.)
 - ✓ l'emploi de matériaux brillants
 - ✓ les composantes d'aspect plastiques
 - ✓ l'emploi de tôles
 - ✓ l'emploi de matériaux qui apparaîtraient hétéroclites ou disparates les uns vis-à-vis des autres.
- **La pierre de taille** appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige. La pierre de blocage sera jointoyée ou enduite. En cas de remplacement ou complément en pierre ou en briques, les pierres ou les briques seront de même nature et finition que celles remplacées ou complétées.
- **La maçonnerie de brique** restera apparente et ne sera pas enduite. En cas de marqueterie de briques, celle-ci sera conservée et, le cas échéant, restituée. Les briques vernissées seront maintenues et complétées.
- **Les bardages et placages** plastiques et métalliques..., ainsi que les placages de pierre ou de briques étrangères à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.
- **Les garde-corps et acrotères** seront réalisés par l'emploi de matériaux en fonction de l'architecture de l'édifice.

- **Les éléments de ferronnerie anciens** (garde-corps, balcons, appuis, lambrequins...) doivent être conservés et restaurés afin de préserver le patrimoine.
- **Les balcons :**
 - ✓ dans la réfection, doivent être conservés et restaurés dans leur composition initiale. Si la suppression d'un de ces éléments est avérée, sa reconstitution sera exigée.
 - ✓ dans la réfection, comme dans la création, les balcons seront de composante bois ou ferronnerie, éventuellement doublé d'un verre classique ; tout élément en verre opaque, teinté, ou miroir est interdit.
- **Le bow-window :** tout bow-window sera refait à l'identique, dans la forme et les matériaux naturels d'origine.
- **Tout décor et modénature** anciens (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, bossages, céramiques etc...) sera maintenu et restauré. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration de l'édifice.
- **Les ferronneries** anciennes d'intérêt (garde-corps et consoles de balcons et balconnets, grilles d'imposte, etc...) seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées par un procédé non abrasif. Les ferronneries incompatibles avec l'architecture de l'édifice seront déposées.
- **Les portes d'entrée** d'origine de la maison sont à conserver, les impostes également ; elles sont un atout majeur des constructions, une identité. Lorsque l'état ne permet pas une restauration, elles doivent être remplacées à l'identique des dispositions d'origine.

Pour les constructions neuves, les portes d'entrée seront obligatoirement d'aspect bois, et peintes en couleurs (blanc pur interdit) ; elles pourront être en partie vitrées.

Pour toutes les portes d'entrée, l'aspect plastique est strictement interdit.

Ouvertures :

- **Les ouvertures** doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Elles seront de manière générale de proportion verticale, plus hautes que larges
- **Dans le cas d'une réfection**, les ouvertures resteront à l'identique de l'origine, dans la proportion et la composition : petits bois des fenêtres, courbes, cintres...

Toute extension devra prendre en compte la composition des ouvertures du bâtiment référant.
- **Les volets roulants** ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.
- **Les volets** autorisés sont les battants à la française, les volets en persienne, les volets amovibles et les volets mobiles/coulissants. Ils devront présenter un aspect bois ou métallique.

Annexes :

Les annexes devront être réalisées avec des matériaux s'harmonisant avec la construction principale.

Les abris de jardins présenteront un aspect bois, qui pourra être peint ou lazuré.

Leur couverture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale, et donc être composée de tuiles, ardoises, zinc, ou tôle mate noire ou grise anthracite. Le bac-acier est interdit, sauf s'il imite le zinc.

Toitures :

Les dispositions suivantes ne concernent pas les toitures des annexes.

■ **Sont interdites** les toitures autres que :

- ✓ Celles à deux pans ou plus dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale
- ✓ Les toitures-terrasses (les toits-terrasses peuvent se trouver sur l'habitation, les éventuelles extensions et/ou annexes accolées).

Dans un souci d'harmonisation, les toits à la Mansart sont obligatoires si un toit à la Mansart est présent sur une parcelle voisine latérale. Les ruptures de pans sont à privilégier, les coyaux, les clochetons... Sont encouragés les ornements de toit originaux ou locaux, les épis et frises de faîtage etc...

■ Concernant **les toitures-terrasses** :

- ✓ dans le cadre d'un rehaussement de la construction, la création d'un toit terrasse présentera un niveau de sol correspondant tout au plus au faîtage du toit remplacé ;
- ✓ les toits-terrasses accessibles devront être en bois ou carrelage, ou tout matériau accepté par l'Architecte des Bâtiments de France, ou végétalisés, adoptant des couleurs sombres s'intégrant dans leur environnement ;
- ✓ les toits-terrasses non accessibles devront être en graviers ou tout matériau accepté par l'Architecte des Bâtiments de France, ou végétalisés.

■ **Sont interdites les teintes** autres que :

- ✓ anthracite, gris, s'apparentant à l'ardoise et au zinc
- ✓ rouge, orangé, s'apparentant aux tuiles traditionnelles
- ✓ beige, marron, à condition qu'elles correspondent à une structure paillée (chaume).

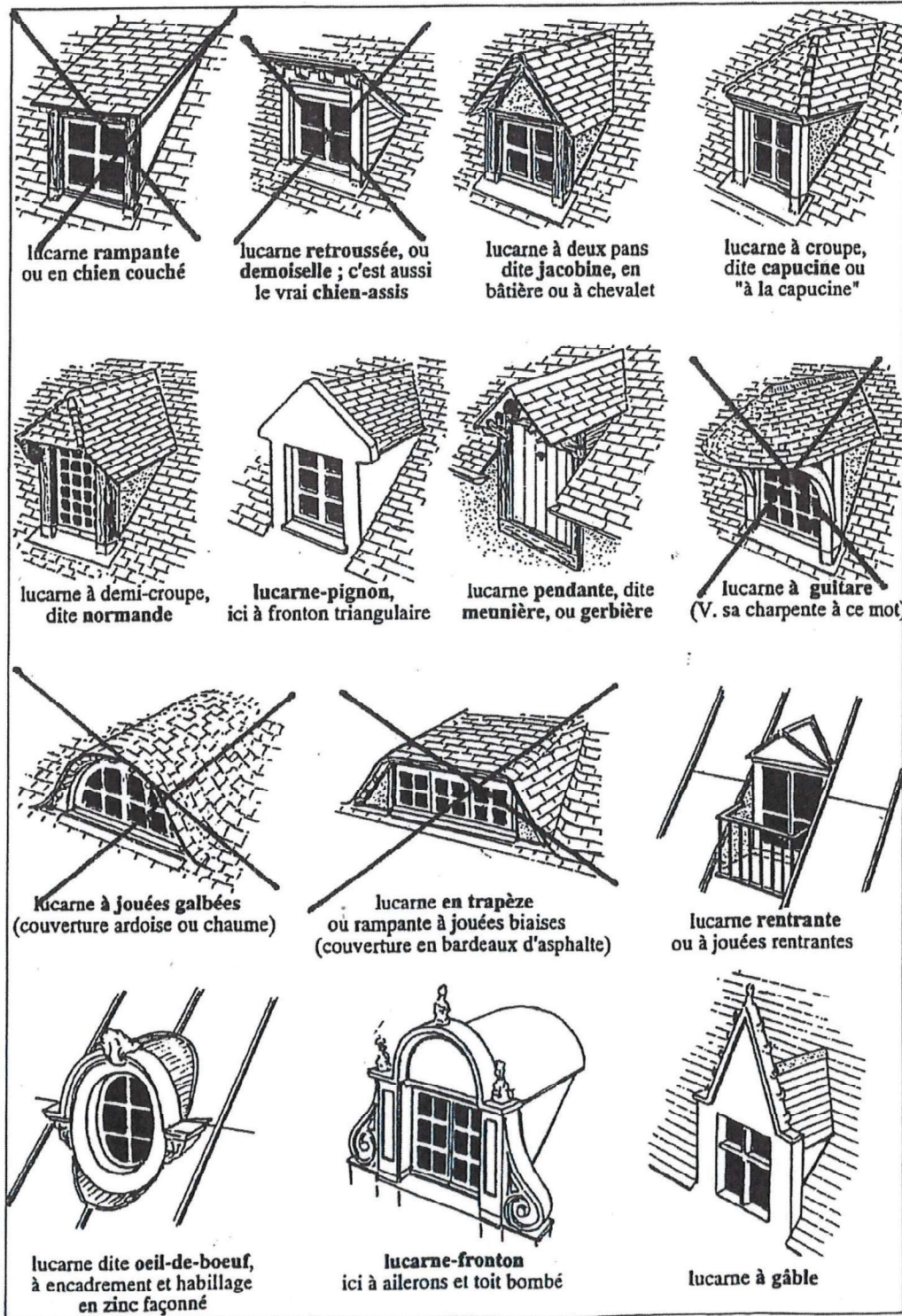
■ **Sont également interdits** :

- ✓ les tôles ondulées
- ✓ le bac acier, sauf s'il imite le zinc
- ✓ les plaques d'aspect métallique ; dans le cas de toitures existantes en bac-acier imitant le zinc, la réfection à l'identique sera possible, ainsi que l'extension dans le même matériau.
- ✓ les plaques translucides
- ✓ les matériaux brillants, vernis

■ **Les débords de toit** (entre 20 et 50 cm) sont obligatoires, dans le respect des dispositions du Code Civil.

■ **Les ouvertures** doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

En façade sur rue, seul l'emploi des lucarnes suivantes est autorisé.



- Les châssis de toit** devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. Ils devront être de la même couleur que la toiture.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue, pour les constructions neuves et les aménagements de greniers. Un remplacement de châssis de toit existant en façade sur rue reste autorisé.

Ils doivent être encastrés dans la toiture, avoir des dimensions plus hautes que larges, de même couleur que la toiture, et de disposition respectant un équilibre-une symétrie avec les ouvertures des étages inférieurs.

4.1.2 Dispositions relatives aux constructions à usage commercial :

En sus des dispositions ci-avant, les constructions à usage commercial devront également respecter les dispositions particulières suivantes.

Devantures :

- Les devantures commerciales s'inscriront dans la composition de la façade. Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture devra être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

- La composition de la façade commerciale suivra l'architecture et l'ordonnement de l'édifice auquel elle appartient.

Lorsqu'un commerce s'étend sur deux ou plusieurs immeubles, ses baies commerciales seront différenciées selon l'ordonnement de chaque immeuble.

- Un commerce dont l'activité cesse, composé d'une devanture ancienne de qualité (patrimoine), devra conserver cette devanture, même si l'occupation des locaux évolue.
- Il peut être imposé de restituer ou de rétablir les dispositifs d'accès aux étages de tout immeuble lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés par le commerce.
- Les dispositifs de protection extérieure des magasins seront fixes, repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constituées d'un barreaudage ou à lames pleines. Les volets roulants à mailles sont interdits.
- Le percement de baies commerciales nouvelles peut être autorisé exceptionnellement au seul rez-de-chaussée. Il doit maintenir un trumeau d'au moins 40cm. à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble. Les baies nouvelles suivront l'ordonnement et l'architecture de chaque façade.
- La création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et l'établissement d'une vitrine en retrait peut être exceptionnellement autorisée. Un seuil en pierre marquera la limite de l'espace public conformément aux dispositions relatives aux seuils.
- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront pas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou d'aspect bois.

Devantures en coffrage :

- La restauration des devantures en coffrage anciennes peut être imposée.
- La création de devantures en coffrage peut être autorisée. Leur rythme suivra celui du bâtiment même dans le cas de réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.
- Les boîtiers des stores métalliques de protection et des bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement. Les volets roulants à mailles sont interdits.

- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la devanture et, en aucun cas, celle du bâtiment.

Attention : si le store banne présente des motifs ou des écritures, il est considéré comme une enseigne et doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'environnement.

Terrasses fermées

Les terrasses fermées doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Peuvent être autorisées des terrasses fermées démontables et non fondées au sol. Leurs menuiseries seront en bois, acier peint ou aluminium peint de tons foncés ou anodisé. Leur couverture sera en verre, en zinc ou en bacs d'acier. Toute couverture d'aspect plastique est interdite.

4.1.3 Dispositions relatives aux clôtures :

Les portails et les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,2 mètre.

Clôtures et portails des constructions existantes

Les clôtures anciennes à conserver seront maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur avant réfection.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en plaques d'aspect béton armé, plastique ou gravillonnées sont interdites. Si la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impérative.

Le portail sur rue doit être d'une hauteur de 1,50m à 2 mètres et être porté par des piles maçonnées de 1,75m à 1,45m de hauteur par 20x20cm minimum de section. Ces piles peuvent être enduites avec un couronnement en briques, ou réalisées entièrement en briques rouges unies.

Les limites peuvent être closes par un mur maçonné de même hauteur que les portails : mur en brique, mur en briques et parpaings enduits. Les maçonneries doivent être couronnées par un chaperon (tuiles, briques, ...).

Les limites peuvent également être closes par des murets bas (60 à 80 cm) couronnés de briques rouges unies et surmontés d'ouvrages en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, ... à l'exclusion du grillage).



Les grilles et les portes métalliques, ainsi que les éléments en bois, doivent être pris dans une teinte soutenue ou sombre, ou lasurés.

Les clôtures des « jardinets » situés le long de l'esplanade de la Plage seront en barreaudage de fonte, en bois ou en béton selon une composition soumise pour accord. Leur hauteur sera de 1,20m au plus.

En l'absence de clôture du terrain, un soin particulier devra être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité. Des dérogations peuvent être accordées par le service municipal compétent en cas d'impossibilité technique prouvée d'obtenir cette perméabilité.

Le choix des végétaux sera effectué parmi les essences locales.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur ou muret, et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Une seule plaque d'aspect béton pourra être autorisée en soubassement (60 cm maximum).

Les palissades en bois sont autorisées.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, à l'exception du secteur UAj, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Au sein du secteur UAj, 80% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

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

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales. Les espaces libres seront plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par tranche de 100m².

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies – cheminements - et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.



Règlement - Zone UA

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE



5.3 Inscriptions graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des habitants et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant au sein de la zone.</p> <p>Pour certaines constructions, il pourra être exigé un nombre suffisant d'emplacements en dehors des voies et emprises publiques.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...); ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...); ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.



6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<u>Construction groupant plus de 6 logements :</u> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² pour 3 logements.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Construction groupant plus de 6 bureaux :</u> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² pour 3 bureaux.

UA-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Il peut être imposé de restituer ou de rétablir les dispositifs d'accès aux étages des immeubles lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés.

La création d'accès de garages ou d'aires de stationnement donnant sur les rues piétonnes et semi piétonnes est interdite.

Un seul accès carrossable est autorisé par unité foncière et par rue hormis pour :

- ✓ Les bâtiments ayant des accès à conserver faisant partie de l'architecture originelle de l'édifice.
- ✓ La création d'autres accès permettant de rétablir l'ordonnancement de l'édifice.
- ✓ Les bâtiments de services publics ou privés qui, par leur nature et fonctionnement exigent la création de plus d'un accès carrossable ou de garage par unité foncière et par rue.

Aucun accès carrossable n'est autorisé pour les unités foncières inconstructibles hormis pour les véhicules d'entretien et de secours.

Dans les bâtiments à conserver, le percement d'accès est interdit hormis pour :

- ✓ Les accès obstrués faisant partie de l'architecture de l'édifice qui peuvent être rouverts.
- ✓ Les accès pouvant être créés en conformité avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice.

Tout accès carrossable ou de garage sera doté d'un portail dont les caractéristiques sont fixées à l'article UA – 4 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Les colonnes montantes seront placées à l'intérieur des constructions.

8.2 Assainissement

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Les descentes d'évacuation des eaux usées seront placées à l'intérieur des constructions.

L'évacuation des eaux pluviales des toitures sera effectuée par des gouttières ou des chéneaux. Les descentes seront en fonte, en zinc ou en cuivre et les dauphins seront en fonte. Les gouttières, chéneaux, descentes apparentes et dauphins en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdits.

Le parcours des descentes et évacuations des eaux pluviales suivra les limites de la construction ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits sauf pour contourner les décors de la façade.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Télévision

Les antennes de télévision seront collectives. Les antennes paraboliques visibles à partir des espaces publics et des monuments historiques peuvent être interdites. Celles autorisées seront en treillage ou peintes selon le lieu où elles sont situées et elles seront placées sur ou sous les toitures.

Le réseau de télédiffusion (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré. En cas d'impossibilité constatée par l'architecte des bâtiments de France, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques et leur section sera fonction des fils qu'elles protègent. Les goulottes en PVC sont interdites. Un plan de ces parcours sera soumis pour autorisation.

Télécommunications

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau des télécommunications sera raccordée selon les dispositions, du service compétent.

Lors de travaux même sur une partie de l'immeuble, les raccordements seront réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.

Les réseaux collectifs seront dimensionnés en tenant compte du réseau de vidéocommunication.

Le réseau des télécommunications (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré. En cas d'impossibilité constatée par l'architecte des bâtiments de France, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées

et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques et leur section sera fonction des fils qu'elles protègent. Un plan de ces parcours sera soumis pour autorisation.

Aucune altération des sculptures, moulurations ou décors en céramique ne sera provoquée par l'apposition des coffrets et autres postes.

8.4 Electricité et gaz

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'alimentation électrique et au gaz sera raccordée selon les dispositions du service compétent.

Lors de travaux, même sur une partie de l'immeuble, il peut être imposé que les raccordements soient réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.

Sur les immeubles existants, lorsque le réseau ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible, il sera placé sous les débords de toiture ou le long des corniches ou bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Un plan de ces parcours sera soumis pour accord.

Sur les immeubles à édifier, le réseau d'alimentation électrique et de gaz (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré.

Les coffrets de raccordement et de fausse coupure seront placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant par le service compétent. En cas d'impossibilité constatée par l'Architecte des Bâtiments de France, ils seront placés en façade et suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint.

Les instruments de mesure autres que les compteurs seront intégrés dans les coffrets de raccordement ou fausse coupure aux conditions de l'article.

Les compteurs seront regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles au service compétent.

Les postes de transformation peuvent être souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis des constructions ou murs de clôture. Lorsqu'ils sont accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie de pierre, de brique ou crépie et couverts d'un toit à versants ou en terrasse, en fonction de l'Architecture du Bâtiment auquel ils sont associés. Ils comporteront une double porte, celle agréée par le service compétent vers l'intérieur et une porte métallique ou en bois vers l'extérieur, en fond de tableau ou au nu extérieur.

Aucune altération des sculptures, moulurations ou décors en céramique ne sera provoquée par les coffrets, boîtes de fausse coupure, transformateurs ou parcours des câbles.

Les goulottes seront métalliques et leur section sera fonction des fils qu'elles protègent. Les goulottes en plastique sont interdites.

8.5 Autres branchements et évacuations

Les colonnes montantes et conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Leur souche sera en briques, ou briquettes de parement d'aspect « brique traditionnelle locale ».

Lors des travaux de restauration, les réseaux de branchement ou d'évacuation n'ayant plus d'utilité ainsi que leurs supports, seront déposés.



Règlement - Zone UA

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE



La conservation des conduits et souches anciens peut être imposée ; la réhabilitation des anciennes cheminées est encouragée.

Les appareils de conditionnement de l'air ne seront pas en saillie des façades ou menuiseries des baies. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou en bois.

Les systèmes de chaudière à ventouse sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique prouvée et dans ce cas ils devront être les plus intégrés possibles à la façade du bâtiment (teinte en accord avec la façade, saillie n'excédant pas 12cm, distance minimale de 2m par rapport au sol).

Zone UF

UF-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UF, sont interdits :

- Toutes destinations incompatibles avec la sécurité, la salubrité publique et la proximité de l'habitat ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Toute création de garage, y compris par transformation dans le volume originel de l'habitation, ou sur une unité foncière vierge de toute construction ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...);
- Les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

Au sein des secteurs UFe et UFj, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UF, à l'exception des secteurs UFe et UFj :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage et l'habitat tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions uniquement dans le secteur UFe :

- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité équestre (manège, boxes, douches, stockage...), sous réserve que leur localisation et leur implantation recherche le regroupement des constructions, sans porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.

Au sein du secteur UFj, sont uniquement autorisés sous conditions :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privatif sous réserve que 80% de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UF-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 80% de la superficie totale de cette unité foncière.

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la superficie totale de cette unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée en zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C.

En outre, la hauteur au faîtage d'une construction nouvelle ne peut dépasser de plus de 2 mètres celle d'une construction mitoyenne existante sur l'unité foncière contiguë.

Toutefois, les constructions nouvelles implantées à l'alignement, et s'adossant à une construction mitoyenne existante, pourront déroger à la règle de hauteur susmentionnée, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction à laquelle elle s'adosse.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est Rez-de-chaussée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

L'extension, la transformation et la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-avant, pourront déroger aux règles exposées ci-avant, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

Les règles d'implantation prennent pour repère la façade principale « avant » (sur rue) de la construction, ou le pignon « avant », ou l'arête « avant » (selon l'orientation de la maison).

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, le nu des façades des constructions doit être édifié soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- en continuité du bâti existant, si la continuité bâtie est assurée par l'édification d'un mur de clôture tel que définis dans l'article 4.1 du règlement de la zone UF ;
- en retrait de 3m min des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus.

Cas des vérandas :

Les vérandas devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent s'implanter soit :

- D'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit, sauf si ce dernier excède 2 m).

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque l'usage des locaux le nécessite, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les dispositions particulières à la zone UF ci-après s'appliquent (zone UF et l'ensemble de ses secteurs).

4.1.1 Dispositions relatives à l'ensemble des constructions :

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades. Les dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) doivent être maintenus.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et de pierres de taille apparentes.

Les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer la construction. Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, une demande d'occupation du domaine public devra être déposée au préalable auprès de l'autorité compétente, afin de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

- **Les vérandas** ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- **Les piscines** pourront être couvertes de plaques translucides, à l'exclusion de plaques ondulées.
- **Les appentis**, couvertures de terrasses, coursives, marquises ne devront présenter aucune composante d'aspect « plastique », et être couverts en tuiles, ardoises, zinc ou verre, avec des armatures bois ou ferronnerie.

- **Les cheminées** extérieures en inox sont interdites, ainsi que les cheminées à collier.

Les conduits de cheminée doivent être en briques, le plus près possible du faitage du toit, surmontés d'une poterie en terre. Les conduits extérieurs existants, anciens et en briques, doivent être conservés.

- **Les antennes paraboliques** ou tout autre équipement en lien avec l'accès à l'information doivent :
 - ✓ dans toute la mesure du possible être évités en façade sur rue,
 - ✓ obligatoirement adopter une couleur en harmonie avec leur support,
 - ✓ être limitées à une par immeuble dans le cadre d'un habitat collectif (plusieurs logements en copropriété).

- **Les systèmes de ventilation** ou d'aération sont interdits s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques.
- **Tous les équipements techniques** en général, les appareils thermiques, les climatiseurs, les pompes à chaleur, les systèmes de chaudière à ventouse, les émergences en général, devront être autant que possible disposés ou dissimulés sur les parties des immeubles non visibles de l'espace public, et les plus intégrés possibles s'ils sont finalement disposés en façade sur rue ; dans ce dernier cas, l'appareillage créé adoptera une teinte en accord avec la façade, la saillie ne devra pas excéder 12cm, et la distance minimale par rapport au sol sera de 2m.
- **Les gouttières**, descentes d'eaux pluviales, dauphins... présenteront un aspect zinc, cuivre ou fonte.

Garages :

Pour les constructions de logement individuel :

Toute création de garage est interdite, y compris par transformation dans le volume originel de l'habitation, ou sur une unité foncière vierge de toute construction.

Les portes de garage d'aspect plastique ou de couleur blanc pur, sont interdites. Elles devront être à lames verticales.

Pour les constructions d'habitation collective :

Les garages et stationnement sont autorisés uniquement en cour intérieure ou en sous-sol ; leur perception depuis l'espace public fera l'objet d'un traitement qualitatif.

Façades :

- **Sont interdits :**
 - ✓ les plaquages de matériaux (distincts du bardage bois)
 - ✓ l'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.)
 - ✓ l'emploi de matériaux brillants
 - ✓ les composantes d'aspect plastiques
 - ✓ l'emploi de tôles
 - ✓ l'emploi de matériaux qui apparaîtraient hétéroclites ou disparates les uns vis-à-vis des autres.
- **La pierre de taille** appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige. La pierre de blocage sera jointoyée ou enduite. En cas de remplacement ou complément en pierre ou en briques, les pierres ou les briques seront de même nature et finition que celles remplacées ou complétées.
- **La maçonnerie de brique** restera apparente et ne sera pas enduite. En cas de marqueterie de briques, celle-ci sera conservée et, le cas échéant, restituée. Les briques vernissées seront maintenues et complétées.
- **Les bardages et placages** plastiques et métalliques..., ainsi que les placages de pierre ou de briques étrangères à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.
- **Les garde-corps et acrotères** seront réalisés par l'emploi de matériaux en fonction de l'architecture de l'édifice.

- **Les éléments de ferronnerie anciens** (garde-corps, balcons, appuis, lambrequins...) doivent être conservés et restaurés afin de préserver le patrimoine.
- **Les balcons :**
 - ✓ dans la réfection, doivent être conservés et restaurés dans leur composition initiale. Si la suppression d'un de ces éléments est avérée, sa reconstitution sera exigée.
 - ✓ dans la réfection, comme dans la création, les balcons seront de composante bois ou ferronnerie, éventuellement doublé d'un verre classique ; tout élément en verre opaque, teinté, ou miroir est interdit.
- **Le bow-window** : tout bow-window sera refait à l'identique, dans la forme et les matériaux naturels d'origine.
- **Tout décor et modénature** anciens (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, bossages, céramiques etc...) sera maintenu et restauré. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration de l'édifice.
- **Les ferronneries** anciennes d'intérêt (garde-corps et consoles de balcons et balconnets, grilles d'imposte, etc...) seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées par un procédé non abrasif. Les ferronneries incompatibles avec l'architecture de l'édifice seront déposées.
- **Les portes d'entrée** d'origine de la maison sont à conserver, les impostes également ; elles sont un atout majeur des constructions, une identité. Lorsque l'état ne permet pas une restauration, elles doivent être remplacées à l'identique des dispositions d'origine.

Pour les constructions neuves, les portes d'entrée seront obligatoirement d'aspect bois, et peintes en couleurs (blanc pur interdit) ; elles pourront être en partie vitrées.

Pour toutes les portes d'entrée, l'aspect plastique est strictement interdit.

Ouvertures :

- **Les ouvertures** doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Elles seront de manière générale de proportion verticale, plus hautes que larges
- **Dans le cas d'une réfection**, les ouvertures resteront à l'identique de l'origine, dans la proportion et la composition : petits bois des fenêtres, courbes, cintres...

Toute extension devra prendre en compte la composition des ouvertures du bâtiment référant.

- **Les volets** autorisés sont les battants à la française, les volets en persienne, les volets amovibles, les volets mobiles/coulissants. Ils devront présenter un aspect bois ou métallique.
- **Les volets roulants** ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Annexes :

Les annexes devront être réalisées avec des matériaux s'harmonisant avec la construction principale.

Les abris de jardins présenteront un aspect bois, qui pourra être peint ou lazuré.

Leur couverture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale, et donc être composée de tuiles, ardoises, zinc, ou tôle mate noire ou grise anthracite. Le bac-acier est interdit, sauf s'il imite le zinc.

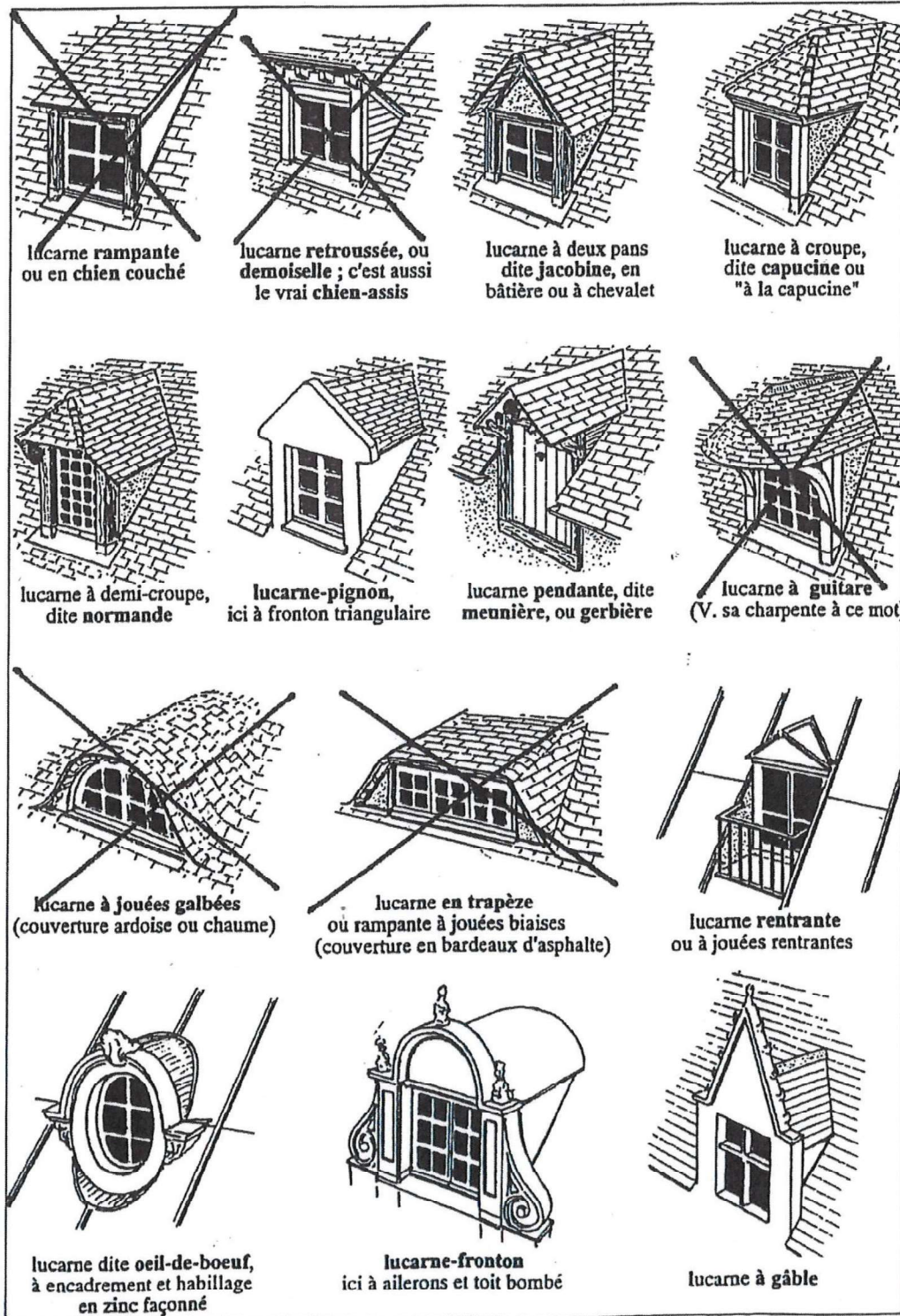
Toitures :

Les dispositions suivantes ne concernent pas les toitures des annexes.

- **Sont interdites** les toitures autres que :
 - ✓ Celles à deux pans ou plus dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale
 - ✓ Les toitures-terrasses (les toits-terrasses peuvent se trouver sur l'habitation, les éventuelles extensions et/ou annexes accolées).

Dans un souci d'harmonisation, les toits à la Mansart sont obligatoires si un toit à la Mansart est présent sur une parcelle voisine latérale. Les ruptures de pans sont à privilégier, les coyaux, les clochetons... Sont encouragés les ornements de toit originaux ou locaux, les épis et frises de faîtage etc...
- Concernant **les toitures-terrasses** :
 - ✓ dans le cadre d'un rehaussement de la construction, la création d'un toit terrasse présentera un niveau de sol correspondant tout au plus au faîtage du toit remplacé ;
 - ✓ les toits-terrasses accessibles devront être en bois ou carrelage, ou tout matériau accepté par l'Architecte des Bâtiments de France, ou végétalisé, adoptant des couleurs sombres s'intégrant dans leur environnement ;
 - ✓ les toits-terrasses non accessibles devront être en graviers ou tout matériau accepté par l'Architecte des Bâtiments de France, ou végétalisés.
- **Sont interdites les teintes** autres que :
 - ✓ anthracite, gris, s'apparentant à l'ardoise et au zinc
 - ✓ rouge, orangé, s'apparentant aux tuiles traditionnelles
 - ✓ beige, marron, à condition qu'elles correspondent à une structure paillée (chaume).
- **Sont également interdits** :
 - ✓ les tôles ondulées
 - ✓ le bac acier, sauf s'il imite le zinc
 - ✓ les plaques d'aspect métallique ; dans le cas de toitures existantes en bac-acier imitant le zinc, la réfection à l'identique sera possible, ainsi que l'extension dans le même matériau.
 - ✓ les plaques translucides
 - ✓ les matériaux brillants, vernis.
- **Les débords de toit** (entre 20 et 50 cm) sont obligatoires, dans le respect des dispositions du Code Civil.
- **Les ouvertures** doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

En façade sur rue, seul l'emploi des lucarnes suivantes est autorisé.



- Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. Ils devront être de la même couleur que la toiture.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue, pour les constructions neuves et les aménagements de greniers. Un remplacement de châssis de toit existant en façade sur rue reste autorisé.

Ils doivent être encastrés dans la toiture, avoir des dimensions plus hautes que larges, de même couleur que la toiture, et de disposition respectant un équilibre-une symétrie avec les ouvertures des étages inférieurs.

4.1.2 Dispositions relatives aux constructions à usage commercial :

En sus des dispositions ci-avant, les constructions à usage commercial devront également respecter les dispositions particulières suivantes.

Devantures :

- Les devantures commerciales s'inscriront dans la composition de la façade. Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture devra être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

- La composition de la façade commerciale suivra l'architecture et l'ordonnement de l'édifice auquel elle appartient.

Lorsqu'un commerce s'étend sur deux ou plusieurs immeubles, ses baies commerciales seront différenciées selon l'ordonnement de chaque immeuble.

- Un commerce dont l'activité cesse, composé d'une devanture ancienne de qualité (patrimoine), devra conserver cette devanture, même si l'occupation des locaux évolue.
- Il peut être imposé de restituer ou de rétablir les dispositifs d'accès aux étages de tout immeuble lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés par le commerce.
- Les dispositifs de protection extérieure des magasins seront fixes, repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constituées d'un barreaudage ou à lames pleines. Les volets roulants à mailles sont interdits.
- Le percement de baies commerciales nouvelles peut être autorisé exceptionnellement au seul rez-de-chaussée. Il doit maintenir un trumeau d'au moins 40cm. à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble. Les baies nouvelles suivront l'ordonnement et l'architecture de chaque façade.
- La création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et l'établissement d'une vitrine en retrait peut être exceptionnellement autorisée. Un seuil en pierre marquera la limite de l'espace public conformément aux dispositions relatives aux seuils.
- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront pas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou d'aspect bois.

Devantures en coffrage :

- La restauration des devantures en coffrage anciennes peut être imposée.
- La création de devantures en coffrage peut être autorisée. Leur rythme suivra celui du bâtiment même dans le cas de réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.
- Les boîtiers des stores métalliques de protection et des bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement. Les volets roulants à mailles sont interdits.

- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la devanture et, en aucun cas, celle du bâtiment.

Attention : si le store banne présente des motifs ou des écritures, il est considéré comme une enseigne et doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'environnement.

Terrasses fermées

Les terrasses fermées doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Peuvent être autorisées des terrasses fermées démontables et non fondées au sol. Leurs menuiseries seront en bois, acier peint ou aluminium peint de tons foncés ou anodisé. Leur couverture sera en verre, en zinc ou en bacs d'acier. Toute couverture plastique est interdite.

4.1.3 Dispositions relatives aux clôtures :

Les portails et les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Clôtures et portails des constructions existantes

Les clôtures anciennes à conserver seront maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur avant réfection.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en plaques d'aspect béton armé, plastique ou gravillonnées sont interdites. Si la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impérative.

Le portail sur rue doit être d'une hauteur de 1,50m à 2 mètres et être porté par des piles maçonnées de 1,75m à 1,45m de hauteur par 20x20cm minimum de section. Ces piles peuvent être enduites avec un couronnement en briques, ou réalisées entièrement en briques rouges unies.

Les limites peuvent être closes par un mur maçonné de même hauteur que les portails : mur en brique, mur en briques et parpaings enduits. Les maçonneries doivent être couronnées par un chaperon (tuiles, briques, ...).

Les limites peuvent également être closes par des murets bas (60 à 80 cm) couronnés de briques rouges unies et surmontés d'ouvrages en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, ... à l'exclusion du grillage).



Les grilles et les portes métalliques, ainsi que les éléments en bois, doivent être pris dans une teinte soutenue ou sombre, ou lasurés.

Les clôtures des « jardinets » situés le long de l'esplanade de la Plage seront en barreaudage de fonte, en bois ou en béton selon une composition soumise pour accord. Leur hauteur sera de 1,20m au plus.

En l'absence de clôture du terrain, un soin particulier devra être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité. Des dérogations peuvent être accordées par le service municipal compétent en cas d'impossibilité technique prouvée d'obtenir cette perméabilité.

Le choix des végétaux sera effectué parmi les essences locales.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur ou muret, et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Une seule plaque d'aspect béton pourra être autorisée en soubassement (60 cm maximum).

Les palissades en bois sont autorisées.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UF et dans l'ensemble de ses secteurs, à l'exception du secteur UFj, 10% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Au sein du secteur UFj, 80% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

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

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales. Les espaces libres seront plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par tranche de 100m².

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies – cheminements - et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.



Règlement - Zone U

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE



5.3 Inscriptions graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des habitants et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant au sein de la zone.</p> <p>Pour certaines constructions, il pourra être exigé un nombre suffisant d'emplacements en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser, au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher excède 120 m².</p> <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 places d'hébergement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...); ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...); ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.



6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<u>Construction groupant plus de 6 logements :</u> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Construction groupant plus de 6 bureaux :</u> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux.



UF-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones

Zone UB

UB-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UB, sont interdits :

- Toutes destinations incompatibles avec la sécurité, la salubrité publique et la proximité de l'habitat ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ;
- Les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

Au sein du secteur UBt, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

Au sein du secteur UBj, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UB (à l'exclusion des secteurs UBt et UBj) :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage et l'habitat tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère et que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 m² ;
- L'extension et la modification des ICPE soumises à enregistrement à condition :
 - ✓ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - ✓ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Au sein du secteur UBt, sont uniquement autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être nécessaires et liés à l'activité touristique principale du secteur ;

Au sein du secteur UBj, sont uniquement autorisés sous conditions :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privatif sous réserve que 80% de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UB-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs (à l'exception du secteur UBj), l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la superficie totale de cette unité foncière.

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de cette unité foncière.

Au sein du secteur UBj, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+C.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est Rez-de-chaussée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

L'extension, la transformation et la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-avant, pourront déroger aux règles exposées ci-avant, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, le nu des façades des constructions doit être édifié :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs (à l'exception du secteur UBt) :

- Les nouvelles constructions devront être entièrement inscrites dans la bande des 35m mesurés depuis l'alignement de la voie publique.
- Hors de la bande des 35m, sont toutefois autorisées les extensions des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes de dimension mesurée (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront librement dans la bande de recul règlementée ci-dessus.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions doivent s'implanter soit :

- D'une limite séparative à l'autre ;
- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit, sauf si ce dernier excède 2 m) ;
- En retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives (hors débord de toit, sauf si ce dernier excède 2 m).

En cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit, sauf si ce dernier excède 2 m).
- En retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux deux limites séparatives latérales.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes s'implanteront en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque l'usage des locaux le nécessite, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les dispositions particulières à la zone UB ci-après s'appliquent (zone UB et l'ensemble de ses secteurs).

Dispositions relatives aux constructions traditionnelles (édifiés avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire) **présentant des modénatures intéressantes en façade dans le secteur UBp :**

Les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer la construction. Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, une demande d'occupation du domaine public devra être déposée au préalable auprès de l'autorité compétente, afin de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

Dispositions relatives aux clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'une haie vive d'essences locales (confer liste d'essences locales en annexe n°3), doublée ou non d'un grillage. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune ;
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales (confer liste d'essences locales en annexe n°3). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, à l'exception du secteur UBj, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Au sein des espaces proches du rivage identifiés au règlement graphique, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Au sein du secteur UBj, 80% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UB et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à cette règle afin de réaliser les espaces de stationnement nécessaires au projet.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension maximum de 30m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.

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

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.



Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies – cheminements - et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est demandé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². ▪ Il est demandé, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée, pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². <p>Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.</p> <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité. <p><u>Hébergement hôtelier et touristique :</u></p> <p>Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.</p>

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<p><u>Construction groupant plus de 2 logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement.Pour les logements dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Construction groupant plus de 2 bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux.Pour les bureaux dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.



UB-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UX

UX-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UX, sont interdits :

- Toutes destinations incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce et d'activité de service, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés ;
- Les constructions, installations et ouvrages de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...) ainsi que les constructions légères, les campings et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanings, les dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone UX :

- Les extensions et annexes des constructions, installations et ouvrages à destination de logement, existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une activité économique autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que les surfaces de plancher dédiées soient directement incorporées au sein ou en extension du bâtiment d'activité auquel il est rattaché ;

- ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat, sous réserve que leurs caractéristiques morphologiques et architecturales (volumétrie, surface de vente, emprise au sol, etc.) rendent impossible leur implantation en zones UA, UB ou UF ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce de détail de surface de vente uniquement supérieure à 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement touristique ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone ;
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UX-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UX, la hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX, la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone UX, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, pour assurer un traitement harmonieux de ces secteurs d'activités, le nu des façades des constructions pourra, sous réserve de justification, être édifié selon un recul similaire au constructions existantes sur les parcelles attenantes.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UX, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit) ;
- En retrait de 5 mètres minimum des deux limites séparatives.

Toutefois, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire lorsque ladite limite est commune avec une parcelle située dans la zone UB, UBp, UF, AUh ou AUt. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UX, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque l'usage des locaux le nécessite, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement un muret (60 cm maximum) et doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.



Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Il est demandé de réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². ▪ Il est demandé, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée, pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². <p>Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique :</u></p> <p>Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...); ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<p><u>Construction groupant plus de 2 logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement.Pour les logements dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Construction groupant plus de 2 bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none">Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux.Pour les bureaux dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.



UX-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UE

UE-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UE sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En zone UE, y compris dans le secteur UEt, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les extensions et annexes des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liés à une construction autorisée dans la zone qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Au sein du secteur UEt, sont également autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements touristiques (installations liées au centre équestre, artisanat ou galerie d'art, vente de produits du terroir, restaurant, salle de spectacle, équipements sportifs, etc.), à l'exclusion de toute forme de logement, d'hébergement hôtelier ou touristique.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

UE-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et le bâtiment principal de l'unité foncière.
- de grilles, de grillages ou de dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.3 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Les dépôts et ou stockage de matériaux visibles depuis le domaine public devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

5.5 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Il est demandé de réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². ▪ Il est demandé, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée, pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². <p>Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...); ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité. <p><u>Hébergement hôtelier et touristique :</u></p> <p>Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.</p>

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<p><u>Construction groupant plus de 2 logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement. ▪ Pour les logements dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Construction groupant plus de 2 bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux. ▪ Pour les bureaux dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.



UE-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.



IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, ou les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones AU seront notamment aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

- La **zone AU** comporte :
 - ✓ Un **secteur AUh** à vocation principale résidentielle, pouvant accueillir une mixité encadrée de fonctions et compatibles avec l'habitat ;
 - ✓ Un **secteur AUt** correspondant à l'accueil d'un établissement d'hébergement touristique au sud du Casino, en entrée de ville est.

Zone AU

AU-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone AU, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans le secteur AUh :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou à destination de bureau, à condition :
 - ✓ que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que leur insertion paysagère ;
 - ✓ de bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;
 - ✓ qu'elles soient situées au sein de la même unité foncière qu'une construction à destination d'habitation
 - ✓ que leur surface de vente n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.



Sont autorisés sous conditions dans le secteur AUt :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être nécessaires et liés à l'activité touristique principale du secteur ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé.

AU-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80% de l'unité foncière.

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la superficie totale de cette unité foncière.

Dans le secteur AUt, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C.

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.

Dans le secteur AUt, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2+C.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone AU, le nu des façades des constructions peut être édifié :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le secteur AUt, les constructions devront respecter un recul de 45m mesuré depuis l'axe de la RD925.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur au moins une limite séparative et en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives ;
- En retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édictée ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Non réglementé

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque l'usage des locaux le nécessite, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les dispositions particulières à la zone UB ci-après s'appliquent.

Dispositions relatives aux clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'une haie vive d'essences locales (confer liste d'essences locales en annexe n°3), doublée ou non d'un grillage. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune ;
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille le tout doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur totale du dispositif ne devant pas excéder 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales (confer liste d'essences locales en annexe n°3). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone AU, 10% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Au sein des espaces proches du rivage identifiés au règlement graphique, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est demandé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². ▪ Il est demandé, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée, pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². <p>Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.</p> <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.</p>

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<p><u>Construction groupant plus de 2 logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement. ▪ Pour les logements dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Construction groupant plus de 2 bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux. ▪ Pour les bureaux dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.



AU-3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.



Règlement - Zone N

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE



V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



LES ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte un secteur :

- Le **secteur Np** correspond aux secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant, ou de leur identification en tant qu'espaces remarquables à protéger ;
- Le secteur Nm correspondant au territoire maritime de Mers-les-Bains.

Elle comporte également un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Le **secteur Nt** qui correspond aux STECAL ayant vocation à pérenniser le camping de Rompval.

Zone N

N-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs (Np et Nm) et du STECAL Nt, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions à l'intérieur de la bande des 100 m délimitée au règlement graphique :

- Les travaux mineurs (exhaussement d'un mur, ravalement de façade, modification ou création d'ouvertures, ...);
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Sont autorisés sous conditions en zone N, dans le secteur Np et dans le STECAL Nt, à l'exclusion de la bande des 100 m délimitée au règlement graphique, les travaux listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, notamment :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- ✓ Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
- ✓ Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- ✓ A 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 5 m².

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Par ailleurs, les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° alinéas et les réfections et extensions prévues au 3° alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont autorisés sous conditions **dans le secteur Nm** :

- Les installations et travaux conformes avec la vocation du domaine public maritime naturel.

Sont autorisés sous conditions **en zone N et dans le STECAL Nt, à l'exclusion de la bande des 100 m, à l'exclusion des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, et à l'exclusion du secteur Np** :

- Les exploitations forestières ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques destinés à la valorisation du bois local ;
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, sous réserve que :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 25% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 350 m² (y compris les éventuelles annexes).
- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;



- ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
- ✓ De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et à la qualité paysagère de la zone ;
 - ✓ De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur Nt** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...) et d'hébergements de camping ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public et au fonctionnement du camping (sanitaires, préau, stockage...) ;
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve d'être nécessaire et lié à l'activité principale du STECAL et que leur surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activités de restauration nécessaires et liées à l'activité principale du STECAL ;
- Les équipements et aménagements sportifs légers ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de logement, sous réserve :
 - ✓ D'être directement liées à la fonction de gardiennage d'une activité autorisée au sein du STECAL et qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

N-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cas général : non réglementé.

Au sein des STECAL :

Au sein des STECAL **Nt**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 1000 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.

Au sein des STECAL :

- Au sein du STECAL **Nt**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+C.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions à destination d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est Rez-de-chaussée + Comble.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions à édifier à proximité des voies sonores :

De part et d'autre des départementales 925 et 1015, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 75 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De part et d'autre de la voie de chemin de fer, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 20 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.



Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant l'implantation à proximité des bâtiments existants afin de limiter le mitage des terres. Toutefois, ce regroupement devra répondre aux normes de sûreté et sécurité en vigueur.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les nouvelles constructions présenteront une volumétrie allongée et basse implantée parallèlement aux courbes de niveaux. La fragmentation des volumes sera privilégiée.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve de présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couvertures et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.



Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Règlement - Zone N

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE





Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux naturels et forestiers, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

Par ailleurs, des plantations, composées d'essences locales pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel des constructions dans le paysage.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², sauf celles situées sur dalle, doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de véhicule motorisé.

En particulier, afin de favoriser leur bonne intégration paysagère, les limites des STECAL feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des besoins créés par l'activité ; De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ;
Habitation	<p>Logement :</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est demandé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser, au-delà de 50m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². Il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². <p>Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.</p> <p>Hébergement :</p> <p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des besoins créés par l'activité ; De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; Des possibilités de stationnement existantes à proximité. <p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <p>Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des besoins créés par l'équipement ; De ses jours et heures de fréquentation ; Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Au-delà de 50m² de surface de plancher, il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.</p>



Règlement - Zone N

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE



6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Non réglementé.



N-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.



Règlement - Zone A

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le



ID : 076-247600588-20230705-20230629_10_A-DE

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



LES ZONES AGRICOLES

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur :

- Le **secteur Ap** correspond aux secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant, ou de leur identification en tant qu'espaces remarquables à protéger.

Zone A

A-1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone A et dans le secteur Ap, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions à l'intérieur de la bande des 100 m délimitée au règlement graphique :

- Les travaux mineurs (exhaussement d'un mur, ravalement de façade, modification ou création d'ouvertures, ...);
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Sont autorisés sous conditions en zone A et dans le secteur Ap, à l'exclusion de la bande des 100 m délimitée au règlement graphique, les travaux listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, notamment :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- ✓ Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- ✓ 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 ;
- ✓ A 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 5 m².

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Par ailleurs, les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° alinéas et les réfections et extensions prévues au 3° alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont autorisés sous conditions **en zone A, à l'exclusion de la bande des 100 m, à l'exclusion des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, et à l'exclusion du secteur Ap :**

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques destinés à la valorisation du bois local ;
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, sous réserve que :
 - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 25% de la surface de plancher initiale ;
 - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 350 m² (y compris les éventuelles annexes).
- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - ✓ De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;



- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - ✓ D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - ✓ De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et à la qualité paysagère de la zone ;
 - ✓ De ne pas aggraver le risque inondation.

- Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone A et dans le secteur Ap, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des silos agricoles :

En zone A, la hauteur maximale des silos agricoles est limitée à 35 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des constructions à destination d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est Rez-de-chaussée + Comble.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

3.3.2 Dispositions particulières :



Cas des constructions à édifier à proximité des voies sonores :

De part et d'autre des départementales 925 et 1015, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 75 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De part et d'autre de l'emprise de la voie de chemin de fer, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 20 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être adaptée à la nature et la configuration du secteur.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des risques et nuisances.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.



3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant l'implantation à proximité du siège d'activité de l'exploitation afin de limiter le mitage des terres. Toutefois, ce regroupement devra répondre aux normes de sûreté et sécurité en vigueur.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les nouvelles constructions présenteront une volumétrie allongée et basse implantée parallèlement aux courbes de niveaux. La fragmentation des volumes sera privilégiée.

Façades et ouverture :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures, ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes. Les couleurs des menuiseries doivent par ailleurs s'harmoniser avec les matériaux des façades.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve de présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

En ce qui concerne les constructions anciennes traditionnelles, le maintien des dispositifs d'origine (volets battants, persiennes...) est à privilégier. Sur les autres constructions existantes, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur coffre soit dissimulé derrière le linteau ou, le cas échéant, derrière un lambrequin. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que leur coffre soit intégré dans la maçonnerie. Leur couleur doit s'harmoniser avec les matériaux de la façade, en évitant les teintes trop claires ou trop sombres.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation des façades et ouvertures des constructions existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine. Les modifications occasionnées par ces travaux ne devront pas conduire à une altération ou un recouvrement des chaînages de brique et les pierres de taille apparentes.

Néanmoins, une dérogation à la règle pourra être accordée pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ; cette dérogation ne s'applique pas de fait aux immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans les abords de monuments historiques.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couvertures et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.



Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux naturels et forestiers, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être privilégiée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques.

Par ailleurs, des plantations, composées d'essences locales pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel des constructions dans le paysage.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², sauf celles situées sur dalle, doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de véhicule motorisé.

En particulier, afin de favoriser leur bonne intégration paysagère, les limites des STECAL feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

5.3 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...)
Habitation	<p>Logement :</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est demandé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser, au-delà de 50m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². ▪ Il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². <p>Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.</p> <p>Hébergement :</p> <p>Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.</p>
Commerces et activités de services	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins créés par l'activité ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.

	Hébergement hôtelier et touristique : Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">▪ Des besoins créés par l'équipement ;▪ De ses jours et heures de fréquentation ;▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Au-delà de 50m ² de surface de plancher, il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher entamée.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Non réglementé.



A-3 Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.