



***DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE  
LUC-SUR-MER***

**Règlement écrit  
Pièce 4b**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 10 février 2020,  
Le Maire,**

## ZONE U

### **Rappel – Extrait du rapport de présentation du PLU :**

Les zones urbaines comprennent plusieurs secteurs :

- Un secteur **Ua1**, secteur urbain, centre ancien proche du littoral ;
- Un secteur **Ua2**, secteur urbain, centre ancien quartier du Vieux Luc ;
- Un secteur **Uac**, secteur à vocation majoritaire de commerces et de services ;
- Un secteur **Ub** : secteur majoritairement résidentiel composé d'ensembles pavillonnaires relativement denses et d'immeubles collectifs ;
- Un secteur **Uc**, secteur principalement pavillonnaire,
- Un secteur **Ucr**, secteur occupé par une maison de retraite et une résidence sénior ;
- Un secteur **Ue**, secteur dédié aux activités économiques ;
- Un secteur **Un**, secteur occupé par un parc public,
- Un secteur **Us**, secteur dédié aux sports et aux loisirs ;
- Un secteur **Ut1**, correspondant au camping municipal ;
- Un secteur **Ut2**, destiné au développement de l'accueil et de l'hébergement touristique ;
- Un secteur **Ut3** correspondant au front de mer, et destiné à accueillir les occupations et utilisations du sol favorables au développement économique, touristique et culturel.
- Un secteur **Uu**, secteur dédié aux équipements universitaires.

## ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **Sont interdits :**

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, quelle que soit leur destination et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage industriel ou agricole ou à vocation d'entrepôts, sauf celles mentionnées à l'article UA2,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage et PRL), sauf en secteur Ut1,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, sauf en secteur Ut1,
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les abris de fortune.

**En secteur Ua** ainsi que pour les bâtiments de caractère et les tronçons de voies identifiés au plan de zonage, les démolitions de bâtiment qui ne seraient pas autorisées par un permis de démolir,

**En secteur Ue** sont interdites les nouvelles constructions à usage d'habitation.

**Le long des tronçons de la Rue de la Mer et de la Rue Abbé Vengeon** identifiés au plan de zonage, le changement de destination des commerces en habitation, ou toute autre destination.

## ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme seront acceptées sous réserve

a) Ces opérations respectent les principes fixés dans les orientations particulières d'aménagement et de programmation,

b) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 111-13 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions de quelques destinations que ce soient, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U1 ;
- L'aménagement et l'extension sans changement d'affectation des constructions et établissements existants à usage industriel et agricole dans la limite d'une création de surface de plancher inférieure à 50% de la surface initiale,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, sous réserve qu'elles ne présentent pas de gêne pour le voisinage,
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées pour la protection de l'environnement ou qui deviendraient classables, à condition qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage, et d'une autorisation d'urbanisme.

**En secteur Ue** et sous réserve des prescriptions de l'arrêté du 27 juin 1980 concernant le périmètre de protection éloigné du forage de Luc-sur-Mer :

- Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Les lotissements à usage d'activités,
- L'extension des logements existants à la date d'entrée en application du Plan Local d'Urbanisme, sous condition que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante,
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles ne présentent pas de gêne pour le voisinage et l'environnement.

**En secteur Ubp**, les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de respecter les prescriptions spéciales, précisées dans l'arrêté préfectoral du 27 juin 1980, relatif à la protection du captage d'alimentation en eau potable de LUC-SUR-MER.

**En secteur Ut3**, les volumes des constructions à créer devront reprendre à leur compte les échelles et volumétries environnantes.

Toute édification éventuelle de sous-sol devra intégrer les prédispositions des risques identifiés en matière hydraulique.

**Dans les espaces concernés par un indice de cavité** sur le règlement graphique, toute nouvelle construction sera interdite en application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas

écartée. Les projets de construction d'annexes ou d'extension qui n'augmentent pas le nombre de personnes soumises au risque ne sont pas soumis à cette disposition.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

### ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères ; la largeur minimum des accès est de 3mètres.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Eau :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé.

Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

##### **En secteur Ue :**

Les eaux industrielles résiduelles doivent être systématiquement rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les eaux usées industrielles devront subir tous traitements appropriés en conformité avec la réglementation en vigueur avant rejet au réseau d'assainissement collectif.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes ou de bassins de retenue s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

**Déchets :**

Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

## ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les passe-plats, les ouvrages techniques de faible emprise, etc.... et les constructions en sous-sol.

***Règle générale***

Sauf en présence de prescriptions particulières précisées au règlement graphique, par rapport aux voies publiques ou aux voies ouvertes à la circulation publique, les constructions sont autorisées :

**En secteurs Ua1, Ua2, Uac, Un, Ut1, Ut2, Ut3 et Uu :**

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait, qui pourra être imposé, toute construction nouvelle devra être implantée à 2mètres au minimum de l'alignement des voies.

**En secteurs Ub, Uc, Ucr et Us :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**En secteur Ue :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**De plus :**

Les constructions nouvelles seront obligatoirement construites à l'alignement côté sud de la rue Docteur Charcot et de la rue Guynemer, entre la rue Gambetta et la rue Abbé Tolmer ainsi que côté Ouest de la Rue Gambetta.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des voies équivalente à deux fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 m.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension des bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon sur voie sans réduire la distance de retrait par rapport à celle du bâtiment étendu. Ils pourront être imposés pour des justifications de continuité du bâti environnant notamment le long des tronçons de voies identifiés au plan de zonage (Bd de la République, Rue Aristide Briand, Rue Maginot).
- Le long des cheminements doux et emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain ou de l'unité foncière, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

***Modalité de calcul des retraits :***

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Les règles d'implantation s'appliquent aux nus des murs. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toitures, aux éléments de modénature, aux saillies, aux ouvrages techniques de faible emprise, ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

***Règle générale*****En secteurs Ua1, Ua2, Uac, Ub, Un, Ut1, Ut2, Ut3, Uu et Us :**

A l'intérieur d'une bande de 12 mètres de profondeur à partir de l'alignement sur voie, les constructions peuvent être contiguës à une ou plusieurs des limites séparatives latérales de la parcelle ou de l'unité foncière

concernée par le projet. Sauf en secteur Ut3, les balcons et terrasses seront en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande de 12 mètres, les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal limité à 4 mètres de hauteur sur la limite séparative ; ce gabarit présentera ensuite vers l'intérieur de la propriété une ligne de fuite de 50 grades (45 degrés) maximale. Au-delà de la bande de 3 mètres, les hauteurs prévues à l'article 10 s'appliquent.

En présence de bâtiments voisins existants en limite séparative, la hauteur sur la limite, au droit de ce bâtiment, peut être portée à la hauteur maximale de celui-ci.

Voir coupes schématiques ci-après.

**En secteurs Uc,Ucr :**

Les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal limité à 4 mètres sur la limite séparative qui présente ensuite vers l'intérieur de la propriété sur une ligne de fuite de 50 grades (45 degrés) maximale. Au-delà de la bande de 3 mètres, les hauteurs prévues à l'article 10 s'appliquent.

En présence de bâtiments voisins existants en limite séparative la hauteur sur la limite au droit de ce bâtiment peut être portée à la hauteur maximale de celui-ci.

Voir coupes schématiques ci-après.

**En secteur Ue :**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

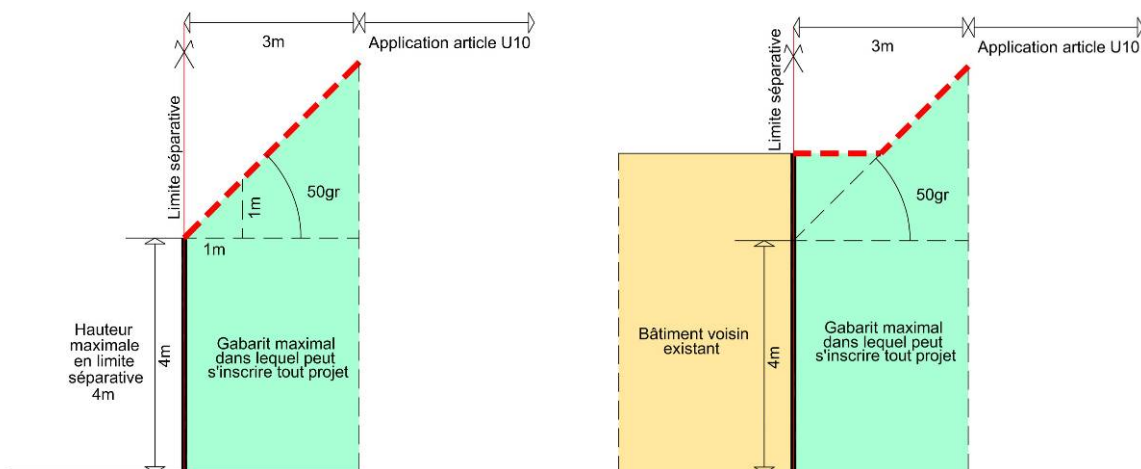
**Dans toute la zone :**

Dans toute la zone, les constructions qui ne seraient pas édifiées en limite séparative seront implantées avec un retrait minimal de 3 mètres sans déroger aux règles de gabarit ci-avant.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitation.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à deux fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 m.

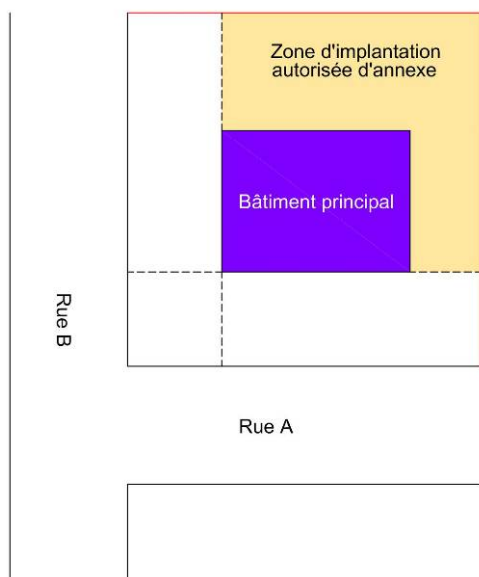
### Coupes schématiques :



Coupe hors présence d'un bâtiment voisin Coupe en présence d'un bâtiment voisin

Tout bâtiment annexe indépendant du bâtiment principal, d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> est autorisé dès lors que son implantation se situe à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

### Coupe schématique :



Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les rénovations de bâtiments existants ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

De plus en secteur Ut1 et Ut2, le long de la limite communale avec Langrune sur Mer, toutes constructions, implantations ou installations nouvelles, autres que des infrastructures ou réseaux publics, sont interdites à une distance de moins de 10 mètres.



## ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua1, Ua2, Uac, Ut1, Ut2, Ut3 et Uu ainsi que pour des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

En secteur Ub et Us, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition, et leur emprise au sol n'est pas règlementée.

En secteur Uc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de la parcelle. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition, et leur emprise au sol n'est pas règlementée.

En secteur Ue, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

## ARTICLE U10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### En secteur Ua1, Ut2et Uu :

Pour les constructions implantées dans une bande de 12mètres de profondeur à partir de l'alignement sur voie, elle est limitée à 14mètres au faitage et à 11mètres à l'égout des toitures. Cependant, en cas d'implantation en adossement à des bâtiments d'une plus grande hauteur, la hauteur du bâtiment à construire pourra être ajustée à celle du bâtiment existant.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 12mètres.

Compte tenu des voies, la hauteur maximale des constructions est, de plus, limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé.

Au-delà de la bande de 12mètres à partir de l'alignement, la hauteur est limitée à 12mètres au faitage et à 8mètres à l'égout des toitures.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 9mètres.

**En secteur Ua2 (Vieux Luc) :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10mètres au faitage et à 6mètres à l'égout des toitures.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

**En secteur Ub et Us,** la hauteur est limitée à 12mètres au faitage et à 9mètres à l'égout des toitures.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 9mètres.

**En secteur Uc, Ucr et Ut1,** la hauteur est limitée à 9 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout des toitures.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 7mètres.

**En secteur Ue,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 10% de la surface de la parcelle.

**En secteur Ut3 :**

Les futures constructions devront respecter des règles de hauteurs conformes aux principes suivants :

- La hauteur maximale de la façade exposée Sud est fixée à **13,5 m** d'altitude (IGN69 – système Lambert 93 CC49) ou à 4 m par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur maximale de la façade exposée Nord est fixée à **12 m** d'altitude (IGN69 – système Lambert 93 CC49) ou à 5 m par rapport au terrain naturel ;

**Dans toute la zone :**

Dans les marges de retrait s'appliquent les prescriptions de l'article 7.

Au-dessus des limites indiquées, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminées et de ventilations, édicules ascenseur, passe-plats, etc...

Dans tous les cas, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé du terrain naturel de plus de 0,60mètre sur toute l'emprise de la construction sauf en cas d'extension d'une construction existante afin de conserver le même niveau de plancher de rez-de-chaussée.

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), n'excéderont pas une hauteur de 10 m, prise au plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 m.

## ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

**En particulier, à l'exception des projets situés en zone Ue, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions :**

### **Matériaux :**

#### **a) Façades :**

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents,

Tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté dans la masse ou peint (la teinte « blanc pur » est strictement interdite).

L'association de 2 matériaux ou 2 teintes sera recherchée ou pourra être imposée.

Les façades exhausées devront être traitées selon un aspect identique à celui de l'autre niveau de la construction.

#### **b) Couvertures :**

Sont interdites pour les constructions à usage d'habitation les couvertures dont l'aspect, la teinte ou la forme porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'esprit général de ces types de couverture est représenté en annexe réglementaire (en partie finale du présent règlement).

### **Formes et volumes :**

#### **Toitures :**

Dans le cas d'un front continu et homogène, des dispositions pourront être autorisées ou imposées pour assurer une composition cohérente avec les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

### **Annexes :**

Les annexes, indépendantes de la construction principale, d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisées dès lors qu'elles sont traitées de façon identique au bâtiment principal ou qu'elles sont en façade bois ou bardage PVC et qu'elles disposent d'une toiture, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Ville de Luc-sur Mer

Règlement écrit

Modification simplifiée n°3 du PLU

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (panneaux solaires ou photovoltaïques, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

#### **Clôtures :**

Sur les limites séparatives et l'alignement (sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne à la visibilité le long des voies), les clôtures pleines obligatoirement en matériau non préfabriqué ou revêtues d'un enduit sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres par rapport à l'axe de la voie au droit du terrain. Lorsqu'elles seront à claire-voie, elles seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences variées.

En alignement sur voie, des prescriptions pourront être imposées, ou des dérogations accordées, pour préserver les caractéristiques propres aux clôtures existantes dans la rue ou le quartier (notamment les hauteurs, nature de matériaux, etc...).

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **En zone Ue, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions :**

##### **Aspect des constructions :**

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façades arrière, et toute surenchère publicitaire.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Ainsi, il sera essentiel :

- De choisir des couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux.
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Les constructions annexes feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des constructions et aménagements du lot (bâtiments principaux, clôtures...). Ces bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs pour les enduits, bardages et menuiseries que les constructions principales, ou à défaut présenter une harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc... seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sortie de secours, locaux techniques, machinerie, etc...) seront intégrés à l'architecture des constructions.

La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale. Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

**Clôtures :**

Elles auront une hauteur maximale de 2 m, et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

La conception de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.

En secteur Ua et Ub, par délibération du Conseil Municipal, tout projet relatif aux clôtures est soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

**- Pour les constructions à usage d'habitations :**

Habitat individuel : il sera demandé au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les opérations permettant la création de plus de 5 logements, il est aussi demandé au minimum une place « visiteur » tous les 3 logements créés (nombre de places à réaliser arrondi à l'entier supérieur).

Habitat collectif : Il sera demandé au minimum 1 place de stationnement par logement. Dans les programmes de plus de 5 logements, il sera aussi demandé au minimum une place « visiteur » tous les deux logements créés (nombre de places à réaliser arrondi à l'entier supérieur) et au minimum 1m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des deux roues.

Ces dispositions peuvent être complétées par les orientations d'aménagement et de programmation.

Il pourra être fait exception à cette disposition dans les cas suivants :

- La création d'une surface de plancher (abri de jardin, véranda, extension, annexe, exhaussement de comble...), lorsqu'il ne s'agit pas de créer une habitation nouvelle, ne nécessitera pas de place de stationnement supplémentaire, qu'elles que soient le nombre de place lié aux constructions sur l'unité foncière et les éventuels manquements.
- En l'application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme.

**- Pour les autres constructions :**

Chaque construction autorisée devra disposer de places de stationnement suffisantes, adaptées aux besoins et à la nature de l'activité.

Pour les projets comprenant un minimum de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher liés à des locaux médicaux ou paramédicaux, il n'y aura pas de place de stationnement d'exigée.

Tout projet commercial de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher devra prévoir du stationnement en ouvrage.

**Modalités d'application :**

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un tout autre terrain, situé à moins de 300mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Tout projet de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements collectifs ou intermédiaires devra prévoir un espace de stationnement pour les vélos.

## ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Les normes ne s'appliquent pas :**

- Au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux ;
- Aux unités foncières de moins de 4 ares et aux projets situés en zone Ut3.

**Dispositions générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site et à l'amélioration du cadre de vie.

**En secteur Ue,** des haies ou rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les stockages extérieurs.

**De plus en zone Uc,** la surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture végétalisées.

Les arbres et arbustes seront d'essences locales, adaptées aux sols et au climat.

**ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE U15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE U16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Cet article n'est pas réglementé.

## ZONE AU

### ***Rappel – Extrait du rapport de présentation du PLU :***

Les zones à urbaniser comprennent plusieurs secteurs :

- Un secteur **1AU**, secteur à urbaniser ;
- Un secteur **1AUa**, secteur à urbaniser avec des hauteurs plus faibles

## ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, quelle que soit leur destination et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage industriel ou agricole ou à vocation d'entrepôts, sauf celles mentionnées à l'article AU2,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage et PRL),
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les abris de fortune.

## ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation individuelles, les immeubles collectifs, y compris les constructions liées aux commerces de détail ou aux activités commerciales qui sont le complément naturel de l'habitat et les éventuels équipements collectifs d'accompagnement, à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :

- a) Ces opérations respectent les principes fixés dans les orientations particulières d'aménagement et de programmation,
- b) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 111-13 du Code de l'Urbanisme.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de



l'article R.111-21 (atteinte au paysage), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage, et d'une autorisation d'urbanisme.

Toute édification éventuelle de sous-sol devra intégrer les prédispositions des risques identifiés en matière hydraulique.

**Dans les espaces concernés par un indice de cavité** sur le règlement graphique, toute nouvelle construction sera interdite en application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les projets de construction d'annexes ou d'extension qui n'augmentent pas le nombre de personnes soumises au risque ne sont pas soumis à cette disposition.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

#### ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Eau :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé.

Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes ou de bassins de retenue s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

**Déchets :**

Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

## ARTICLE AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, les corniches, les ouvrages techniques de faible emprise, etc.... et les constructions en sous-sol.

***Règle générale***

Sauf en présence de prescriptions particulières précisées au règlement graphique, par rapport aux voies publiques ou aux voies ouvertes à la circulation publique, les constructions sont autorisées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait, qui pourra être imposé pour des raisons de continuité bâtie, toute construction nouvelle devra être implantée à 2mètres au minimum de l'alignement des voies.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des voies équivalente à deux fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 m.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations ;
- Le long des cheminements doux et emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### **Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain ou de l'unité foncière, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

### **Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Les règles d'implantation s'appliquent aux nus des murs. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toitures, aux éléments de modénature, aux saillies, aux ouvrages techniques de faible emprise, ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

### **Règle générale**

Sur les limites périphériques :

A l'intérieur d'une bande de 12 mètres de profondeur à partir de l'alignement sur voie, les constructions peuvent être contiguës à une ou plusieurs des limites séparatives latérales de la parcelle et/ou de l'unité foncière. Les balcons et terrasses seront en retrait de 2mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande de 12mètres, les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal limité à 4mètres de hauteur sur la limite séparative ; ce gabarit présentera ensuite, vers l'intérieur de la propriété, une ligne de fuite de 50 grades (45 degrés) maximale.

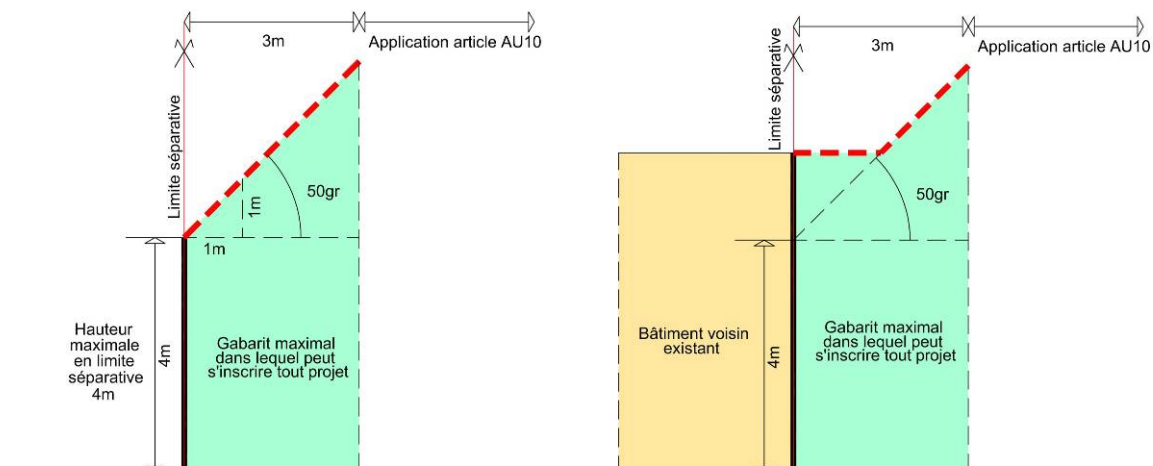
En présence de bâtiments voisins existants en limite séparative, la hauteur sur la limite, au droit de ce bâtiment, peut être portée à la hauteur maximale de celui-ci.

Dans toute la zone, les constructions qui ne seraient pas édifiées en limite séparative seront implantées avec un retrait minimal de 3mètres sans déroger aux règles de gabarit ci-après.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitation.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à deux fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

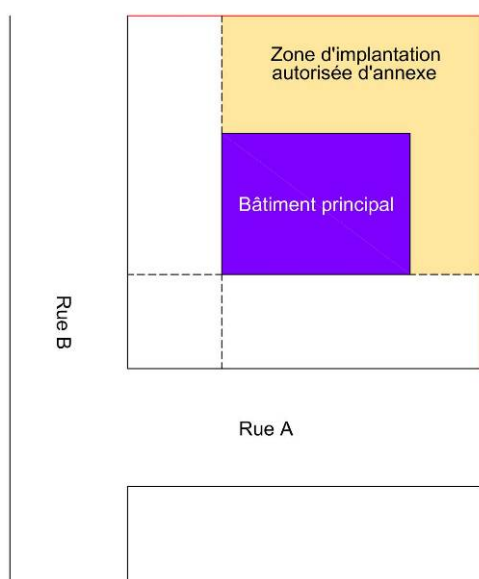
Coupes schématiques :



Coupe hors présence d'un bâtiment voisin Coupe en présence d'un bâtiment voisin

Tout bâtiment annexe indépendant du bâtiment principal, d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> est autorisé dès lors que son implantation se situe à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Coupe schématique :



Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

#### ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre,...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Sauf en secteur 1AUa, la hauteur est limitée à 12mètres au faitage et à 9mètres à l'égout des toitures. En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 9mètres.

En secteur 1AUa, la hauteur est limitée à 9mètres au faitage et à 6mètres à l'égout des toitures. En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 7mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,60mètre.

Dans tous les cas, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé du terrain naturel de plus de 0,60mètre sur toute l'emprise de la construction sauf en cas d'extension d'une construction existante afin de conserver le même niveau de plancher de rez-de-chaussée.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), n'excéderont pas une hauteur de 10 m à une pris au plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions :

### Matériaux :

**a) Façades :**

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents,

Tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté dans la masse ou peint (la teinte « blanc pur » est strictement interdite).

L'association de 2 matériaux ou 2 teintes sera recherchée ou pourra être imposée.

Les façades exhausées devront être traitées selon un aspect identique à celui de l'autre niveau de la construction.

**b) Couvertures :**

Sont interdites pour les constructions à usage d'habitation les couvertures dont l'aspect, la teinte ou la forme porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'esprit général de ces types de couverture est représenté en annexe réglementaire (en partie finale du présent règlement).

**Formes et volumes :****Toitures :**

Dans le cas d'un front continu et homogène, des dispositions pourront être autorisées ou imposées pour assurer une composition cohérente avec les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

**Annexes :**

Les annexes, indépendantes de la construction principale, d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisées dès lors qu'elles sont traitées de façon identique au bâtiment principal ou qu'elles sont en façade bois ou bardage PVC et qu'elles disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15 degrés, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (panneaux solaires ou photovoltaïques, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

**Clôtures :**

Sur les limites séparatives et l'alignement (sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne à la visibilité le long des voies), les clôtures pleines obligatoirement en matériau non préfabriqué ou revêtues d'un enduit sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres par rapport à l'axe de la voie au droit du terrain. Lorsqu'elles seront à claire-voie, elles seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences variées.

En alignement sur voie, des prescriptions pourront être imposées, ou des dérogations accordées, pour préserver les caractéristiques propres aux clôtures existantes dans la rue ou le quartier (notamment les hauteurs, nature de matériaux, etc...).

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitations :**

Habitat individuel : il sera demandé au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les opérations permettant la création de plus de 5 logements, il est aussi demandé au minimum une place « visiteur » tous les 3 logements créés (nombre de places à réaliser arrondi à l'entier supérieur).

Habitat collectif : Il sera demandé au minimum 1 place de stationnement par logement. Dans les programmes de plus de 5 logements, il sera aussi demandé au minimum une place « visiteur » tous les deux logements créés (nombre de places à réaliser arrondi à l'entier supérieur) et au minimum 1m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des deux roues.

Ces dispositions peuvent être complétées par les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Pour les autres constructions :**

Chaque construction autorisée devra disposer de places de stationnement suffisantes, adaptées aux besoins et à la nature de l'activité.

Tout projet commercial de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher devra prévoir du stationnement en ouvrage.

**Modalités d'application :**

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

Tout projet de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements collectifs ou intermédiaires devra prévoir un espace de stationnement pour les vélos.

### ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

En secteur 1AU :

- Sur les lots privés, la surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de la surface du lot. Cette disposition ne s'applique pas pour les lots de moins de 450 m<sup>2</sup>.

En secteur 1AUa :

- Sur les lots privés, la surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de la surface du lot. Cette disposition ne s'applique pas pour les lots de moins de 450 m<sup>2</sup>.
- Pour les espaces communs, la surface végétalisée doit être au moins égale à 5% de la surface de l'opération.

Les haies et bandes boisées seront constituées au moyen de végétaux essentiellement locaux. Il en sera de même pour les arbres d'alignement.

### ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article n'est pas réglementé.

### ARTICLE AU15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

### ARTICLE AU16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.



## ZONE A

### **Rappel – Extrait du rapport de présentation du PLU :**

Les zones agricoles comprennent plusieurs secteurs :

- Un secteur **A**, secteur agricole constructible ;
- Un secteur **Aa**, secteur agricole inconstructible.

## ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En secteur A**, toutes les constructions, installations, aménagements ou occupations sont interdits, à l'exception :

- des constructions, extensions, annexes et installations destinées à l'exploitation agricole y compris les habitations rendues nécessaires par l'activité agricole,
- des constructions, extensions, annexes, aménagements et installations de service public incompatibles avec le voisinage de zones habitées et les aménagements hydrauliques.

**En secteur Aa**, toutes les constructions et annexes, quelle que soit leur destination, sont interdites.

## ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### **Sauf en secteur Aa :**

- Les constructions, extensions, annexes y compris celles à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent également être autorisés :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, y compris la reconstruction en cas de sinistre,
- Les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou à l'activité agricole.

Les autorisations d'urbanisme seront acceptées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Les constructions, extensions et annexes autorisées sont limitées à un coefficient de densité maximum de 0.3 (surface de plancher globale / surface de l'unité foncière).

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

### ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions applicables en matière de salubrité et d'hygiène publiques.

### ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

### ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

#### **Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

#### **Alignement**

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

#### **Modalités de calcul des reculs**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, les corniches, les ouvrages techniques de faible emprise, etc.... et les constructions en sous-sol.

#### **Règle générale**

Toute construction nouvelle, extension ou annexe doit être implantée avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 25 mètres par rapport aux alignements des routes départementales.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.
- Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions, extensions et annexes peuvent s'implanter en limite ou en retrait ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des voies équivalente à quatre fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel. Lorsque la voie sépare une zone N et une zone U ou AU, la distance à la voie est portée à 4 fois la hauteur du plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 200 mètres.

## ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### **Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain ou de l'unité foncière, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

### **Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Les règles d'implantation s'appliquent aux nus des murs. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toitures, aux éléments de modénature, aux saillies, aux ouvrages techniques de faible emprise, ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

### **Règle générale**

Les constructions, extensions et annexes seront édifiées en retrait de 5 mètres des limites séparatives.

Cette distance est portée à 20m par rapport aux limites avec une zone urbaine (Ua, Ub et Uc). Cette distance de recul ne s'applique pas dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment existant sous condition de ne pas réduire la distance minimale par rapport à la limite séparative si ce bâtiment se situe à moins de 20 mètres par rapport à la zone urbaine.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à quatre fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel. Lorsque la limite séparative sépare une zone A et une zone U ou AU, la distance à la limite de propriété est portée à 4 fois la hauteur du plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 200 mètres.

## ARTICLE A8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, extensions et annexes sont limitées à un coefficient d'emprise au sol maximal de 20%.

## ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre,...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions, extensions et annexes est limitée à 12mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, les extensions et annexes, le nombre maximum de niveaux est fixé à 2, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60mètre.

## ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

### **Bâtiments à usage d'activités :**

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de matériaux ou de teinte.

L'emploi à nu en parement extérieur des bâtiments, de matériaux tels que brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit, de même que pour les clôtures en limite séparative.

S'agissant des bâtiments d'habitations nécessaires au fonctionnement d'un établissement, ceux-ci devront être conçus en cohérence avec le bâtiment principal (forme, matériaux) et si possible intégrés dans son volume.

Sur les alignements des voies, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures munies de supports métalliques ou en béton, grillagées, sous réserve qu'elles soient doublées de haies vives.

### **Clôtures**

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existants en limite séparative doivent être conservés et entretenus.

En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

**En secteur A**, les bâtiments à usage d'activités agricoles doivent être insérés dans un traitement paysager adapté limitant leur impact visuel depuis les voies et espaces publics ; les arbres et arbustes devront être choisis en relation avec leurs gabarits.

## **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**


Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.



## ZONE N

### Rappel – Extrait du rapport de présentation du PLU :

Les zones naturelles comprennent plusieurs secteurs :

- Un secteur **N**, secteur à dominante naturelle ;
- Un secteur **Na**, secteur de protection particulière ;
- Un secteur **Nc**, secteur aménagé en aire de stationnement touristique ;
- Un secteur **Ne**, secteur occupé par une déchetterie et les bâtiments techniques de la ville ;
- Un secteur **Nh**, secteur naturel bâti.

## ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés en article N2.

## ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.),
- L'édification de clôtures, telles que définies à l'article N11 ;
- Les constructions et équipements publics qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée, à condition de ne pas être édifiés dans les espaces proches du rivage, dans les espaces remarquables du littoral, dans la bande des 100 mètres repérés sur le règlement graphique du PLU et dans les périmètres de protection immédiat ou rapproché du captage d'eau potable.

### Sauf en secteur Na, sont autorisés :

- La reconstruction et l'aménagement de bâtiments, dans les volumes préexistants.

Dans les secteurs Np et Nhp, les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de respecter les prescriptions spéciales, précisées dans l'arrêté préfectoral du 27 juin 1980, relatif à la protection du captage d'alimentation en eau potable de LUC-SUR-MER.

De plus :

en secteur Nc, les aménagements nécessaires au stationnement liés à l'accueil touristique.

en secteur Ne, les aménagements, constructions, extensions et annexes nécessaires au fonctionnement de la déchetterie et les installations, équipements, constructions et annexes nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**en secteur Nh :**

- L'aménagement des bâtiments existants, y compris la reconstruction en cas de sinistre.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
  - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
  - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.
  - Que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée à un maximum de 0.15 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière).
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
  - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
  - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
  - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
  - Que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée à un maximum de 0.15 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière).

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Les autorisations d'urbanisme seront acceptées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

### ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions applicables en matière de salubrité et d'hygiène publiques.



## ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### **Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

### **Alignement**

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

### **Modalités de calcul des reculs**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, les corniches, les ouvrages techniques de faible emprise, etc.... et les constructions en sous-sol.

### **Règle générale**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Les constructions, extensions ou annexes autorisées à l'article N2 seront implantées à une distance minimale de 4 mètres.

L'extension d'une construction existante ou son aménagement, qui ne respecterait pas ce retrait, est possible à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des voies équivalente à quatre fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel. Lorsque la voie sépare une zone N et une zone U ou AU, la distance à la voie est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 200 mètres.

## ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### **Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain ou de l'unité foncière, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

### **Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Les règles d'implantation s'appliquent aux nus des murs. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toitures, aux éléments de modénature, aux saillies, aux ouvrages techniques de faible emprise, ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

### **Règle générale**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Les constructions, extensions ou annexes autorisées à l'article N2 seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives et de 10 mètres des berges des cours d'eau.

L'extension d'une construction existante ou son aménagement, qui ne respecterait pas ce retrait, est possible à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage), seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à quatre fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel. Lorsque la limite séparative sépare une zone A et une zone U ou AU, la distance à la limite de propriété est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 200 mètres.

## **ARTICLE N8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée à 20% de l'unité foncière.

## **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre,...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur hors tout des constructions n'excèdera pas 8 mètres.

La hauteur maximale des extensions est fixée à l'article N2.

La hauteur maximale des annexes est fixée à l'article N2.

L'extension d'une construction existante ou son aménagement qui ne respecterait pas cette hauteur est possible à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

## ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

### Clôtures

#### Dans l'ensemble de la zone N :

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### En zone Na :

Les couleurs des matériaux choisis pour les clôtures seront celles de l'environnement naturel (teintes brunes, marrons, grises foncées, etc...).

Les matériaux employés devront être respectueux de l'environnement et de la qualité écologique des sites.

Les clôtures permettront le libre passage de la faune (hors animaux d'élevage ou de loisirs). Les grillages à large maille (15X15cm) sont autorisés.

Les clôtures seront constituées soit :

- De haies vives ou bocagères d'essences locales variées ;
  - De lisses bois, doublé ou non de haies vives ou bocagères d'essences locales variées ;
  - De poteaux de bois, et fil de fer, doublé ou non de haies vives ou bocagères d'essences locales variées.
- Le bois de châtaignier sera privilégié.

Les murs de soutènement seront accompagnés de plantes grimpantes en nombre suffisant pour assurer un recouvrement adapté au caractère des lieux. Ils pourront être repris dans un talutage, dès lors que celui-ci participe à la qualité paysagère du site.

## ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

### ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existants en limite séparative doivent être conservés et entretenus.

En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

### ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

### ARTICLE N15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

### ARTICLE N16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

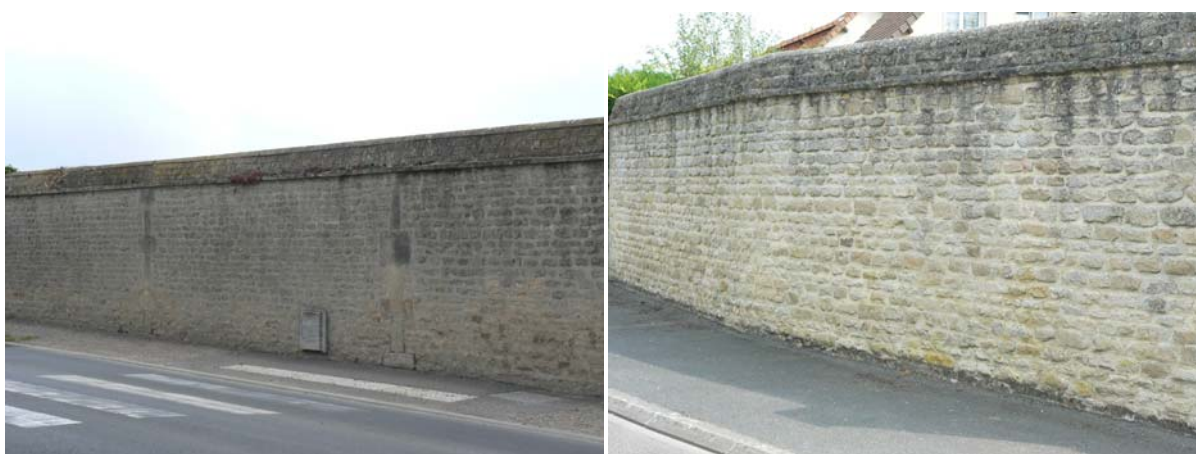
Cet article n'est pas réglementé.

## ANNEXES REGLEMENTAIRES

### ÉLÉMENT PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

#### Concernant le patrimoine bâti :

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
  - Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
  - De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
  - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Les murs en pierre traditionnels existants, visés par les articles 11 du présent règlement écrit, correspondent à ceux illustrés dans les photographies suivantes :



- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits ou doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
- La perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public doit être maintenue.

#### Concernant le patrimoine paysager :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III 2 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les haies repérées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme. Elles seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.
- Sur ces éléments sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.
- La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.
- La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

#### Autres législations applicables et prise en compte des risques

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages assainissement, etc.)

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation (État Initial de l'Environnement) et dans les annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

- risque de submersion marine

- zones inondables par débordement des cours d'eau
- zones inondables par remontée de nappe phréatique
- présence de marnières et cavités souterraines.

### Lexique réglementaire

**Abri de jardin** : Construction de moins de 20m<sup>2</sup>, destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Abri de fortune** : Construction disparate et hétéroclite, assemblage de matériaux ne répondant pas aux normes de sécurité et dont l'insertion paysagère est insuffisante.

**Alignement** : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.

**Annexe** : Construction accompagnant une construction à usage d'habitation pour des fonctions de stockage ou loisirs (garage, piscine...). L'annexe ne mobilise pas plus de surface plancher que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.

**Changement de destination** : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination).

**Construction** : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

**Couverture portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants :**

(Photographies illustrant l'esprit général de l'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux)





⇒ Les losanges de zinc ne sont pas concernés par cette interdiction.

**Destination** : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, des balcons.

**Espace boisé classé (EBC)** : Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Extension** : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

#### **Habitat individuel ou collectif :**

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**Hébergement Léger de Loisirs** : yourte, maison dans les arbres..., camping.

**Limites séparatives** : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

**Orientations d'aménagement et de programmation** : Elles fixent, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux.

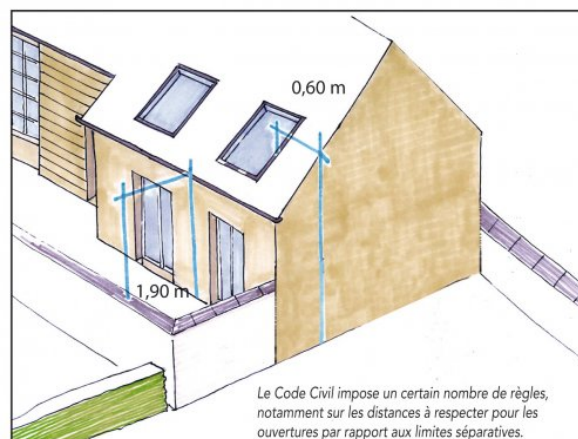
**Résidence Mobile de Loisirs** : mobilhome, caravane, camping-car...



## Vue

Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.



## Création d'ouverture avec vue :

Certaines règles de distance doivent être respectées lorsque vous créez une ouverture (porte, fenêtre, balcon...) qui vous permet de voir chez votre voisin.

**À savoir :** vous pouvez vous affranchir de ces règles avec l'accord écrit de votre voisin mais devez toutefois obtenir les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires dans le cadre de vos travaux.

### Vue droite (ou directe)

Si l'ouverture vous permet de voir directement chez votre voisin depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle d'une VUE DROITE.

Dans ce cas, une distance de 1,9 mètres doit être respectée entre :

- l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse),
- et la limite du terrain voisin.

### Vue oblique (ou indirecte)

Si l'ouverture vous permet de voir chez votre voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de VUE OBLIQUE.

Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre :

- l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse),
- et la limite du terrain voisin.

## Création d'ouverture sans vue :

Lorsqu'elle ne permet pas de porter de regard chez votre voisin, la création d'une ouverture est soumise au respect de certaines règles de hauteur si l'ouverture donne du côté de la propriété voisine. Dans le cas contraire, aucune règle spécifique de hauteur ou de distance ne s'applique.

### Ouverture sur voisinage pour éclairage

Vous pouvez aménager des JOURS DE SOUFFRANCE, c'est-à-dire des fenêtres laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez un voisin.

Pour cela, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer.

De plus, ils ne peuvent être placés qu'à :

- 2,6 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée,
- 1,9 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Leur dimension n'est pas réglementée.

### Ouverture hors voisinage

Si aucune vue n'est possible sur le terrain voisin, les règles de distance ne s'appliquent pas.

C'est le cas par exemple lorsque la fenêtre donne :

- sur un mur,
- sur un toit fermé,
- ou sur le ciel.