



Département de LA VENDEE

Commune de LA FAUTE SUR MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrite le	Arrêtée le	Approuvée le
Elaboration du PLU	07.11.2014	29.06.2015	21.12.2015
Modification Simplifiée n°1 - Approuvée le 21 septembre 2017 Mise à jour par arrêté du 05 décembre 2017 (PPRL de la Faute sur Mer - Servitude PM1) Modification Simplifiée n°2 - Approuvée le 22 février 2018 Modification approuvée le 05 mars 2020			

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

REGLEMENT

Pièce n°5

SOMMAIRE

<i>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>4</i>
<i>TITRE II DEFINITIONS</i>	<i>15</i>
<i>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>22</i>
<i>ZONE Ua</i>	<i>23</i>
<i>ZONE Ub</i>	<i>31</i>
<i>ZONE Uc.....</i>	<i>38</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	<i>43</i>
<i>ZONE 1AU</i>	<i>44</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>48</i>
<i>ZONE A.....</i>	<i>49</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>53</i>
<i>ZONE N</i>	<i>54</i>

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Faute sur mer.

ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit que : « 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».

La prise en compte du risque submersion :

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'Etat et annexés au PLU.

Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL prescrit par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2015, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.

Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents en matière de risque.

L'attention est portée sur le fait que les « cotes de référence » qui viennent encadrer le premier plancher s'appuient sur le référentiel NGF (IGN 69) et que les plans joints aux demandes d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) devront être cotés.

L'attention est portée sur le fait que dans l'attente de l'approbation du PPRL, un avis défavorable à tout permis de construire pourra être émis dès lors que sa compatibilité avec l'aléa de son lieu implantation n'est pas clairement établie.

Les remblaiements de toutes natures dans les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont interdits à l'exclusion de ceux liés à des modes d'occupation des sols et travaux admis selon les conditions prévues dans le règlement du PPRL.

NB : les orientations d'aménagement donnent les grands principes de l'intégration architecturale des pièces de survie aux constructions traditionnelles.

La prise en compte du risque sismique :

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Eurocode 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

La prise en compte du risque retrait gonflement des argiles :

La commune est concernée par l'aléa moyen du risque retrait gonflement d'argile. Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes en cas de construction neuve et après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage, ... pour les bâtiments existants et les projets de construction : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.

La prise en compte du risque feux de forêt :

Un arrêté préfectoral régit l'usage du feu et prescrit les dispositions préventives élémentaires et constantes qui doivent être respectées en tout lieu présentant des risques particuliers de propagation du feu, notamment dans les espaces naturels préservés qui constituent les massifs forestiers du littoral, les dunes et d'une manière générale, tous les sites exposés à une dégradation susceptible d'être causée par la fréquentation touristique.

L'Article R 111-4, qui prévoit que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

L'Article R 111-15, qui prévoit que : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. ».

L'Article R 111-21, qui prévoit que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du Patrimoine...

Concernant les découvertes fortuites :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du Patrimoine) ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service régional de l'archéologie

1 rue Stanislas Baudry BP 63 518

44035 Nantes cedex 1

Tél. 02 40 14 23 30

Concernant le patrimoine archéologique et en particulier l'archéologie préventive :

Au titre de l'article L 522-5 du Code du Patrimoine, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'article L 522-4 de ce code permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Ce décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 (livre V, titre II du Code du Patrimoine) induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 422-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine.

De même, les articles du livre V, titre II, chapitre 4 du Code du Patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code, modifié par l'article 17 de la Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement, institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'Environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

4. Figurent sous forme de documents graphiques à titre d'information dans le dossier annexe :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

5. Rappel article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf mention contraire précisée dans le corps du règlement (C. urb., art. R. 123-10-1).

6. Caractéristiques des terrains :

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou la faisabilité de la construction à y édifier en raison de surcoûts, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple permettant l'édification de projet de construction de qualité.

Les divisions de terrain ne peuvent, en aucun cas, déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

(cf article 6 ci-dessus) Le règlement précise l'application de la règle dans les lotissements et pour les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette

doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : ces règles peuvent s'appliquer à l'intérieur même du projet ou non.

7. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans :

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

8. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle depuis moins d'un an :

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

9. Cas de refus de permis de construire ou de déclaration de travaux pour les constructions irrégulières achevée depuis plus de 10 ans

Conformément à l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- a. Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ; Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- b. Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- c. Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- d. Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- e. Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

10. Adaptations mineures :

Conformément aux dispositions des articles L123-1-9 et R424-5 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Dans tous les cas, les adaptations devront prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL prescrit par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2015,

tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.

11. Equipements publics et d' intérêt collectif

Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** du présent règlement.

12. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

13. Enseignes lumineuses

Les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être accordés qu'après consultation du Service Maritime de l'Équipement. Sont interdits notamment: les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.

14. Rappel du code civil en matière de vues sur la propriété de son voisin

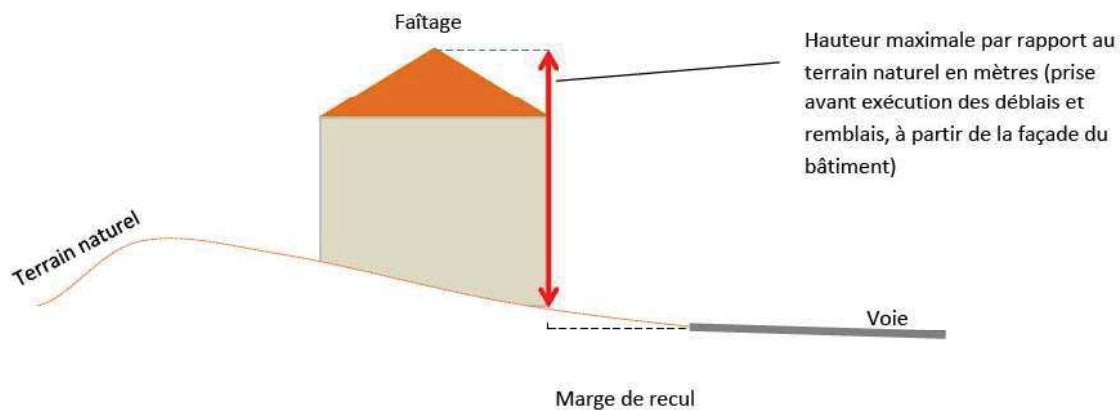
Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ». Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées sous réserve du droit des tiers.

15. Calcul de la hauteur en fonction de la situation du terrain

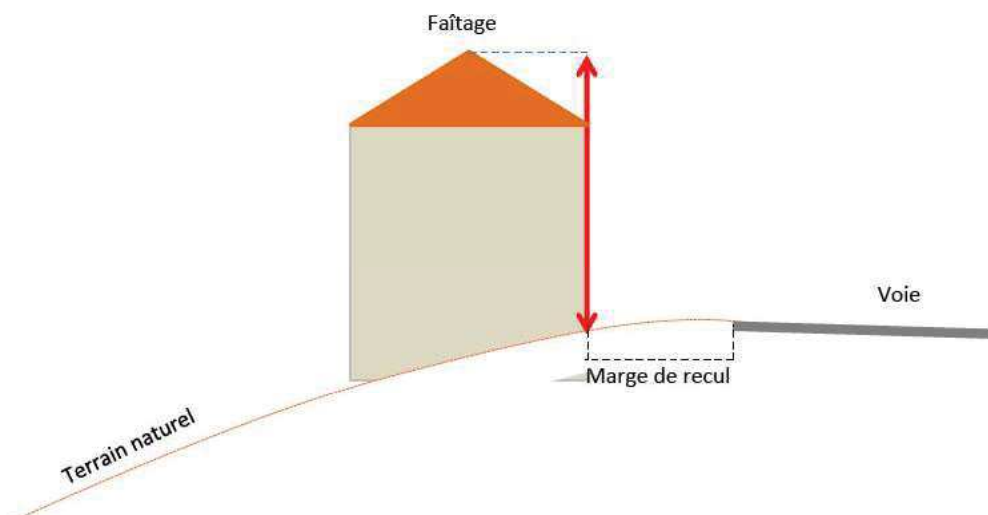
- **Pour les terrains situés en contre-haut de la voie**, la hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie (en rouge sur le graphique ci-après).

16. Les sous sols

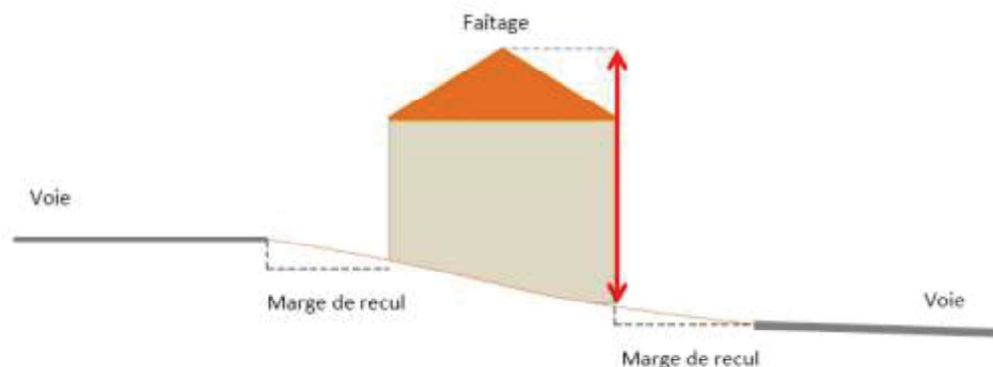
Les sous-sols sont interdits sur l'ensemble de la commune. Ils pourront cependant être autorisés dans les secteurs 1AU et UBB sauf si le règlement du PPRL l'interdit.



- **Pour les terrains situés en contrebas de la voie**, la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue (en rouge sur le graphique ci-après).



- Autres cas : en cas de parcelle bordée par deux voies dont les cotes de chaussée sont différentes, la cote de terrain naturel prise pour le calcul de la hauteur du bâtiment est celle de la voie la plus basse :



Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) qui sont repérés sur les plans transmis par les services de l'Etat et annexés au PLU.

17. Installations temporaires

L. 421-8 excluent l'application du PLU aux constructions mentionnées à l'article L. 421-5 b. Sont concernées les « constructions, installations, aménagements et travaux » dispensées de toute formalité en raison « de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés » et dont la liste est fixée à l'article R. 421-5 : les constructions implantées pour une durée de moins de trois mois, les constructions de chantier pendant toute la durée du chantier et, pour certaines d'entre elles (classes démontables installées dans les établissements d'enseignement, constructions temporaires liées à une manifestation culturelle, commerciale, sportive, touristique...), pour une durée d'un an au maximum.

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

Les zones U dites « zones Urbanisées »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes Ua et Ub, ainsi que la zone Uc à vocation de parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et terrains de camping régulièrement autorisés.

Les zones AU dites « zones à urbaniser AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1 AU « ouverte » à l'urbanisation :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU comprend deux secteurs : 1AUa, 1AUB correspondants à des sites distincts.

Les zones A dites « zones Agricoles »

Elles comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur :

Le secteur An, non constructible, dans la coupure d'urbanisation

Les zones N dites « zones Naturelles N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

Dénomination	Vocation-caractéristiques principales
NL146-6	Espace naturel remarquable Modalités de prise en compte des usages : <ul style="list-style-type: none">○ La zone conchylicole○ La base nautique
Nb L146-6	La plage entre la limite haute du rivage et la zone U ou la zone N – secteur des concessions sur DPM
Np	Domaine public portuaire : Constructions, aménagements et installations liées aux activités portuaires
NL	Le Havre Constructions et installations destinées à la sécurité maritime et à la sécurité civile, installations sanitaires Installations temporaires de moins de 3 mois de caravanes.
Ne	Secteur correspondant à la zone du renouveau Secteur destiné à l'implantation nouvelle d'équipements publics liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable. Il comprend des espaces bâtis et non bâtis inclus dans le périmètre de la zone de solidarité défini par l'Etat en avril 2010.
Nh	Secteur bâti route de la Tranche (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée- cf loi ALUR)
Nc	Camping route de la Tranche (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée- cf loi ALUR)

ARTICLE IV AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Les éléments du patrimoine inventorié :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions s'appliquent au patrimoine bâti et naturel identifié sur le règlement graphique.

La réfection, l'extension, la surélévation, la transformation, le changement de destination des **constructions d'intérêt patrimonial** sont admise dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la

sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public, et notamment sous réserve:

- que les façades enduites soient de teinte blanche, excepté dans le cas d'une construction originelle ne respectant pas ces règles
- que les éléments de décor (corniches, bandeaux, entourages...) soient préservés.
- que les toitures existantes soient rénovées dans le même matériau que celui de la construction originelle : tuile ou ardoise.
- que les clôtures (réfection ou création) soient réalisées en harmonie avec l'existant en termes de matériaux, de teintes et de hauteur.

Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable sont soumis à déclaration préalable.

Tout travaux de démolition sur tout ou partie de ce patrimoine remarquable sont soumis à permis de démolir.

Le comblement des plans d'eau inventoriés au titre de l'article L123-1-5-III 2° est interdit.

2. Les emplacements réservés :

La servitude indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés et les collectivités bénéficiaires. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Pour ce faire, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux à préserver », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

4. Les espaces boisés classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé,

aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond soit à la limite de la parcelle (souvent matérialisée par un portail ou une porte de garage), donnant directement sur la voie publique ou privée, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Alignement :

Pour une voie publique, l'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

Pour une voie privée, l'alignement est défini par la limite de l'emprise de la voie.

Annexe :

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale et non intégrée à celle-ci (abri de jardin, garage, remise, piscine, petit éolien...).

Petit éolien (ou éoliennes domestiques) : « Le « petit éolien » se rapporte aux éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (pales non comprises). Le code de l'urbanisme ne soumet pas ces machines ni à la formalité du permis de construire, ni à la formalité de la déclaration de travaux. Toutefois, considéré comme annexe, le petit éolien devra répondre aux normes d'implantation au même titre que n'importe quelle autre annexe ».

Clôture :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Au titre de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Commerce :

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.....) directement accessibles à la clientèle.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

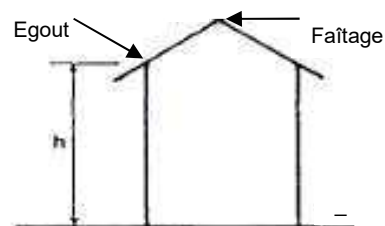
Il s'agit de toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.).

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Égout de toiture :

Ligne basse d'un pan de toiture généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture (cf. schéma ci-contre).



Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des constructions situées sur le terrain (= sur l'unité foncière), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Constitue également de l'emprise au sol :

- Une rampe d'accès extérieure
- Le bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non)
- Un bassin de rétention

En revanche, ne constitue pas d'emprise au sol :

- Une aire de stationnement extérieure non couverte
- Les terrasses de plain-pied dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.
- Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes.

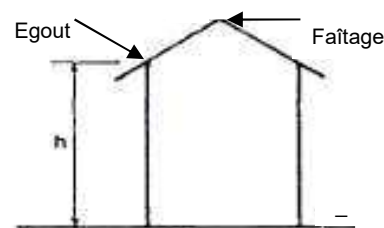
Lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant.

Faîtage :

Ligne de rencontre haute des deux versants d'une toiture (cf. schéma ci-contre).



Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximum autorisée dans le présent règlement est exprimée par la différence d'altitude entre la ligne de faîtage ou/ et l'égout et le terrain naturel.

La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en deux points :

- égout de toiture (hauteur de la façade en partant du sol jusqu'à l'égout de toiture)
- faîtage (hauteur maximale d'un bâtiment comprenant une toiture avec deux pentes principales)

Dans le cas de toitures terrasses, seule la hauteur à l'égout, définie alors par la différence d'altitude entre la ligne de l'acrotère et le terrain naturel, s'impose aux constructions.

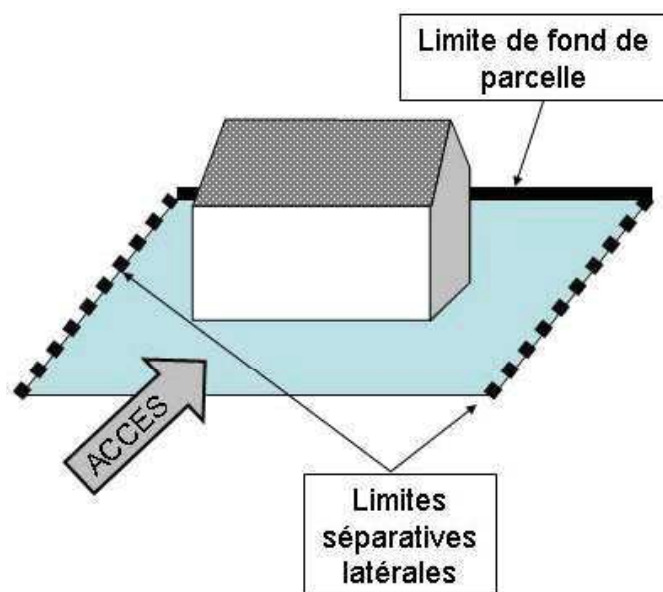
Dans tous les cas, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

A contrario, les éléments tels que les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie publique ou privée ou une emprise publique telles que définies plus haut. Il peut s'agir :

- D'une limite séparative latérale : il s'agit d'une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.
- De la limite séparative arrière ou de fond de terrain : celle-ci n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.



Opération d'aménagement d'ensemble :

Aboutissant à la création de 3 logements minimum.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Surface de plancher :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple.

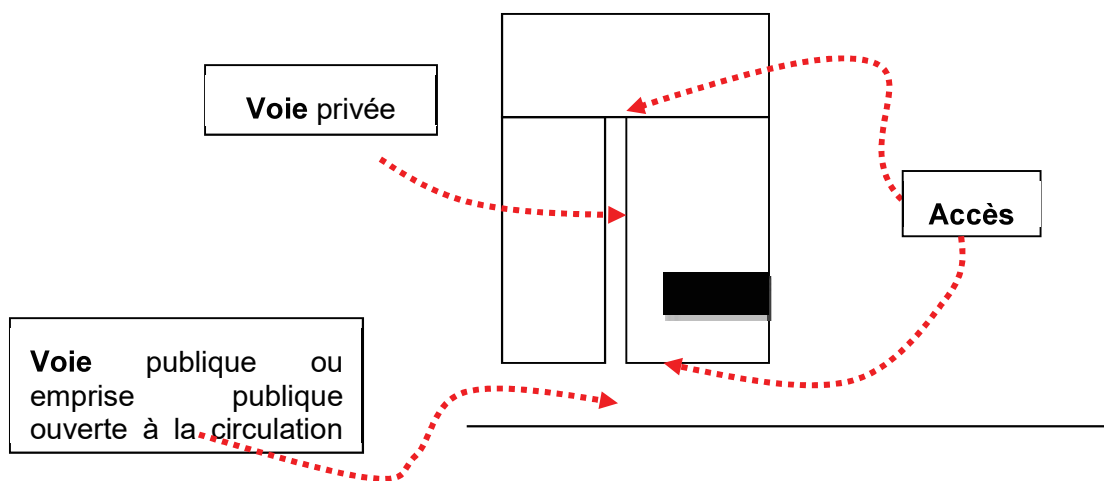
Unité foncière :

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

Voie publique ou privée et emprise publique :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut public ou privé, ouverte à la circulation automobile ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés à destination de voie.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux vagues d'urbanisation les plus anciennes de la commune où se sont développées les fonctions urbaines de centralité : services publics, équipements, commerces et activités.

Cette zone accueille également le patrimoine balnéaire remarquable inventorié au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Les Orientations d'aménagement et de programmation développent les conditions d'insertion du bâti sur les axes structurants que sont l'Avenue de la Mer, l'Avenue de la Plage et la Place de la Mairie.

ELLE COMPREND DES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION-SUBMERSION LITTORALE. L'ARTICLE II ALINEA 1 DES DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUE NONOBTANT LES DISPOSITIONS CI-APRES.ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS OU 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 et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux à préserver », les dispositions générales, article IV, alinéa 3 s'appliquent :

« Le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. »

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Dans l'attente de l'approbation du PPRL prescrit par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2015, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.

Conditions particulières concernant les constructions nouvelles ou existantes dans la zone :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts :

« La réfection, l'extension, la surélévation, la transformation, le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial sont admises dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public, et notamment sous réserve:

- que les façades enduites soient de teinte blanche, excepté dans le cas d'une construction originelle ne respectant pas ces règles*
- que les éléments de décor (corniches, bandeaux, entourages...) soient préservés.*
- que les toitures existantes soient rénovées dans le même matériau que celui de la construction originelle : tuile ou ardoise.*
- que les clôtures (réfection ou création) soient réalisées en harmonie avec l'existant en termes de matériaux, de teintes et de hauteur. »*

Les constructions sur sous-sol pourront être autorisées en fonction de la topographie et de l'altitude.

ARTICLE UA 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès doit respecter les écoulements des eaux pluviales.

ARTICLE UA 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe au Plan Local d'Urbanisme "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

2 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrains.

4. Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter à l'alignement.

Une implantation en retrait peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation des abords d'un **bâtiment inventorié au titre de l'article L123-1-5-III-2°** implanté avec un retrait différent
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un front bâti du type « arcades » ;
- Le renforcement d'un alignement de fait constitué par des bâtiments existants implantés sur les parcelles riveraines ;
- Le projet est situé au carrefour de plusieurs voies et l'alignement est respecté sur au moins une des voies

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s);

- soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En vue de la préservation des abords d'un **bâtiment inventorié au titre de l'article L123-1-5-III-2°** : la marge de recul sera égale à la hauteur à l'égout du toit.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines, depuis la rue ou la place.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+1 et 8,50 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions nouvelles comprenant des commerces en rez de chaussée est limitée à R+2 et 11,50 mètres au faîtage, le long de l'Avenue de la Mer, de l'Avenue de la Plage et de la Place de la Mairie.

La hauteur des constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les créations architecturales proposées devront parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les façades bardage bois ou parties de façades bardage bois pourront être réalisées.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les façades enduites seront blanches sauf dans le cas de l'extension d'une construction originelle ne respectant pas cette règle. Les huisseries pourront être de teintes différentes.

1.2 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Le volume principal des constructions doit avoir 2 pentes minimum.

Les pièces de survie auront une pente minimum et leur intégration fera l'objet d'une réflexion en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les toitures traditionnelles en tuile doivent avoir une pente comprise entre 27 % et 33 %.

Les toitures en ardoise ne sont autorisées qu'en cas d'extension d'une construction existante en ardoise.

Les toitures peuvent être végétalisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les toitures en tuile, sont recommandées des couleurs terre cuite rouge ou tons mêlés, caractéristiques de la Vendée et de type canal ou similaire, en permettant toutefois l'emploi d'autres types de tuile dans le cas d'une disposition d'origine différente sur des immeubles identifiés au titre de l'article L123-1-5-III 2° et en cas d'extension d'une construction existante présentant une disposition différente.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures existantes et de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à clairevoie
- soit d'un grillage simple soudé, doublé d'une haie
- soit d'une haie.

La brande, le grillage souple et les plaques béton sont interdits.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

ARTICLE UA 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les limites définies aux articles L123.1-12 et L123.1-13 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Dans le secteur Ua il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. R 332-17 à 23 du Code de l'urbanisme)

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

non réglementé.

ARTICLE UA 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

La pose de fourreaux aptes à recevoir ce type de réseau doit être systématiquement prévue lors des travaux d'aménagement.

ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.

non réglementé.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux vagues d'urbanisation récentes, essentiellement à vocation d'habitat et sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend les secteurs suivants où seules les règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (article 10) diffèrent des règles générales édictées pour la zone Ub :

- Uba : le quartier des Amourettes où le couvert végétal et la trame viaire justifient une imperméabilisation maîtrisée.
- Ubb : permettant une opération de renouvellement urbain sur le village vacances des Amourettes en vue d'accueillir une résidence seniors et des logements locatifs.

Elle comprend des secteurs soumis au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions ci-après.

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS OU 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 et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement de caravane pendant plus de 3 mois consécutifs ou non ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Dans l'attente de l'approbation du PPRL prescrit par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2015, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.

Les constructions sur sous-sol pourront être autorisées en fonction de la topographie et de l'altitude.

ARTICLE UB 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe au Plan Local d'Urbanisme "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrains.

4. Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En zone Ub :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation des abords d'un **bâtiment inventorié au titre de l'article L123-1-5-III-2°** implanté avec un retrait différent
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.
- Le renforcement d'un alignement de fait constitué par des bâtiments existants implantés sur les parcelles riveraines ;

En outre en secteur Uba :

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article Ub 6 s'appliquent pour chaque lot en cas de lotissement ou de division.

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement du boulevard de la Forêt.

En secteur Ubb :

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article Ub 6 s'appliquent à l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone Ub et en secteur Ubb :

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article Ub 6 s'appliquent à l'ensemble de l'opération.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s);
- soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En vue de la préservation des abords d'un bâtiment inventorié au titre de l'article L123-1-5-111- 2° : la marge de recul sera égale à la hauteur à l'égout du toit.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

En secteur Uba :

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article Ub 6 s'appliquent pour chaque lot en cas de lotissement ou de division.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s);
- soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en vue de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, et ne respectant pas les règles du présent article, sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub et secteur Ubb :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Uba :

L'emprise au sol maximale autorisée sous forme de construction nouvelle ou d'extension est de 250 m² à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone Uba.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En zone Ub et en secteur Uba :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+1 et 8,50 mètres au faîtage.

En secteur Ubb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+3 et 15 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les créations architecturales proposées devront parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les façades bardage bois ou parties de façades bardage bois pourront être réalisées. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les façades enduites seront blanches sauf dans le cas de l'extension d'une construction originelle ne respectant pas cette règle. Les huisseries pourront être de teintes différentes.

1.2 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Les toitures traditionnelles en tuile doivent avoir une pente comprise entre 27% et 33 %.

Les pièces de survie auront une pente minimum et leur intégration fera l'objet d'une réflexion en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les toitures en ardoise ne sont autorisées qu'en cas d'extension d'une construction existante en ardoise.

Les toitures peuvent être végétalisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les toitures en tuile, sont recommandées des couleurs terre cuite rouge ou tons mêlés, caractéristiques de la Vendée et de type canal ou similaire, en permettant toutefois l'emploi d'autres types de tuile dans le cas d'une disposition d'origine différente sur des immeubles identifiés au titre de l'article L123-1-5-III 2° et en cas d'extension d'une construction existante présentant une disposition différente.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures existantes et de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

En outre, en secteur Uba, elles seront :

- soit exclusivement végétales,
- soit réalisées sous forme d'un grillage ou palissade rigide.

Sont interdites : les clôtures réalisées avec des végétaux secs (brande, bambou ...) ou des plaques de béton.

ARTICLE UB 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les limites définies aux articles L123.1-12 et L123.1-13 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions et installation et se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En outre, dans le secteur Uba, il sera exigé 2 places de stationnement par logements ;

En outre dans le secteur Ub et Ubb, il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. R 332.17 à 23 du Code de l'urbanisme)

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS,

non réglementé.

ARTICLE UB 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

La pose de fourreaux aptes à recevoir ce type de réseau doit être systématiquement prévue lors des travaux d'aménagement.

ARTICLE UB 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.

non réglementé.

ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond aux campings existants situés dans ou en continuité de l'agglomération et pouvant être confortés et densifiés.

Elle comprend des secteurs soumis au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions ci-après.

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations et tous les changements de destination sont interdits, exceptés ceux prévus à l'article Uc 2.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Dans l'attente de l'approbation du PPRL prescrit par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2015, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.

Conditions particulières concernant les constructions nouvelles ou existantes dans tous les secteurs de cette zone :

Sont seules admises les constructions, installations et changements de destination liés aux parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et terrains de campings régulièrement autorisés,

ARTICLE UC 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

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

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UC 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe au Plan Local d'Urbanisme "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaire liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

Une implantation peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée sous forme de construction nouvelle est de 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 4 m à l'égout. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Les toitures traditionnelles en tuile doivent avoir une pente comprise entre 27% et 33%.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

ARTICLE UC 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les limites définies aux articles L123.1-12 et L123.1-13 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

non réglementé.

ARTICLE UC 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

non réglementé

ARTICLE UC 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.

non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Elle correspond à des espaces non bâtis de taille importante situés dans l'enveloppe urbaine ou dans son prolongement. Ces espaces font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le règlement. Les voies publiques et réseaux situés à proximité immédiate de cette zone disposent d'une capacité suffisante pour la desservir.

Elle comprend les secteurs suivants:

- 1 AUa situé au Sud de la rue des Alizés
- 1 AUb situé au Sud du lotissement des Sables d'Or

Elle est soumise au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions ci-après.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU 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 et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Dans l'attente de l'approbation du PPRL prescrit par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2015, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.

Conditions particulières concernant les constructions nouvelles ou existantes dans la zone :

Les constructions sur sous-sol pourront être autorisées en fonction de la topographie et de l'altitude.

ARTICLE 1AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe au Plan Local d'Urbanisme "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

2 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrains.

4. Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 1AU 6 s'appliquent à l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 1AU 7 s'appliquent à l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée sous forme de construction nouvelle est de 50% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone 1 AU.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+2 et 11,50 mètres au faîtage.

En secteur 1Aub :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+2 et 11,50 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, du tissu urbain dans lequel il s'insère.

ARTICLE 1AU 2 AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les limites définies aux articles L123.1-12 et L123.1-13 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions et installation et se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En outre, il sera exigé les dispositions suivantes concernant les véhicules motorisés:

- 1 place minimum par logement.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. R 332-17 à 23 du Code de l'urbanisme
-

ARTICLE 1AU13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE 1 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

non réglementé.

ARTICLE 1AU15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

La pose de fourreaux aptes à recevoir ce type de réseau doit être systématiquement prévue lors des travaux d'aménagement.

ARTICLE 1AU16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.

non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur An, non constructible, dans la coupure d'urbanisation.

Elle comprend des secteurs soumis au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions ci-après.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations et tous les changements de destination sont interdits, exceptés ceux prévus à l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Dans l'attente de l'approbation du PPRL prescrit par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2015, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.

Conditions particulières concernant les constructions nouvelles ou existantes dans tous les secteurs de cette zone :

- les travaux d'entretien, de rénovation et de confortation des constructions existantes sont admis,

En outre en zone A , sont autorisés à titre exceptionnel et par dérogation au L146-4-1 du code de l'urbanisme

- les constructions nouvelles liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à condition d'être situés en dehors des espaces proches du rivage (L146-4-II)

En outre en zone A et en secteur An :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne constituant pas une extension de l'urbanisation.

ARTICLE A 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des

constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe au Plan Local d'Urbanisme "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur .

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Sans objet

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Sans objet

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sans objet.

4. Gestion des déchets

Sans objet.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les nouvelles constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 m de l'alignement des routes départementales.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait des limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée 9 m au faitage

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les limites définies aux articles L123.1-12 et L123.1-13 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions et installation et se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le projet développe une composition paysagère permettant son intégration tant du point de vue des riverains que dans son environnement par des plantations adaptées.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

non réglementé.

ARTICLE A 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

non réglementé.

ARTICLE A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.

non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Extrait du règlement *modifié*

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue, esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'Espaces Naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

Dénomination	Vocation-caractéristiques principales
NL 146-6	Espace naturel remarquable Modalités de prise en compte des usages : o La zone conchylicole o La base nautique
Nb L146-6	La plage entre la limite haute du rivage et la zone U ou la zone N – secteur des concessions sur DPM
Np	Domaine public portuaire : Constructions, aménagements et installations liées aux activités portuaires
Ne	Secteur correspondant à la zone du renouveau. Secteur destiné à l'implantation nouvelle d'équipements publics liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable. Il comprend des espaces bâtis et non bâtis inclus dans le périmètre de la zone de solidarité défini par l'Etat en avril 2010.
Nh	Secteur bâti route de la Tranche (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée – Cf Loi ALUR)
Nc	Camping route de la Tranche (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée – Cf Loi ALUR)

Elle est soumise au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions ci-après.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations et tous les changements de destination sont interdits, exceptés ceux prévus à l'article N2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Tout projet de construction situé en zone d'aléa doit respecter le PPRL approuvé le 28 avril 2017.

Conditions particulières concernant les constructions nouvelles ou existantes dans tous les secteurs de cette zone :

- Les travaux d'entretien, de rénovation et de confortation des constructions existantes sont admis ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion, à l'entretien, à la mise en valeur et à la fréquentation du public sont admises.

En outre, dans le secteur NL 146-6, Nb L146-6 :

Peuvent être implantés, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

a)- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- les postes d'observation de la faune
- les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b)- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En outre dans le secteur Nb L146-6:

Sont seules admises, à condition d'être démontables et non ancrées durablement au sol, les constructions et installations destinées :

- a. au service public balnéaire : les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, et notamment ceux définis dans le cahier des charges de la concession des plages naturelles donnée à la Commune par l'Etat
- b. à la sécurité maritime et à la sécurité civile (postes de sécurité, réserves incendies...)
- c. et les installations sanitaires publiques

En outre dans le secteur Np:

Sont seules admises les constructions et installations destinées au service public portuaire à condition de favoriser leur insertion dans le site.

En outre dans le secteur Nc :

Sont seules admises les constructions, installations et changements de destination liés aux parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et terrains de campings régulièrement autorisés et dans les limites prévues par le présent règlement.

En outre dans le secteur Ne :

Sont seules admises les constructions et installations destinées à l'implantation nouvelle d'équipements publics liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable.

Le changement de destination des habitations en commerces et bureaux.

En outre dans le secteur Nh :

Sont seules admises les constructions et installations nouvelles de logement dans les limites prévues par le présent règlement, ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée de moins de 3 mois.

ARTICLE N 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La création d'accès automobile est interdite sur le tronçon du Boulevard de la Forêt repéré sur le règlement graphique.

ARTICLE N 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe au Plan Local d'Urbanisme "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3.3 Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrains.

4. Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement.

En dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 15 m de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la marge de recul initiale.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

En secteur Np : Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

En secteur Nh, Ne et Nc : Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la marge de recul initiale.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est la suivante :

- **En secteur Nh** : l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 80 m² ou 30% supplémentaires par rapport aux constructions existantes.
- **En secteur Nc** : l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 30% supplémentaires par rapport aux constructions existantes.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh et Nc :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+1 soit 8.50m au faitage

En secteur Ne et Np :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+1 soit 8.50 m au faitage

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, du tissu urbain dans lequel il s'insère.

ARTICLE N 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions et installation et se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

En outre en zone Nh, il sera exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé.