

Département de Loire Atlantique (44)

Commune du Pouliguen

Vu pour être annexé
à la délibération n° 5
du Conseil Municipal du 16 décembre
2019

Le Maire,



PLAN LOCAL D'URBANISME

*Associé à une démarche
d'Approche Environnementale
de l'Urbanisme (AEU®)*

4a. Règlement

| OBJET | DATE |
|-----------------------------------|------------------|
| Révision du POS en PLU | 28 janvier 2014 |
| Modification simplifié n°1 du PLU | 23 octobre 2015 |
| Modification simplifié n°2 du PLU | 17 décembre 2018 |
| Modification simplifié n°3 du PLU | 16 décembre 2019 |

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal réuni en séance
le 16 décembre 2019

M. Le Maire

Yves LAINE

Sommaire

| | |
|--|------------|
| TITRE 1.DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN | 6 |
| ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS..... | 6 |
| ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 6 |
| ARTICLE 4 / ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES | 7 |
| ARTICLE 5 / LA CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AVEC LE PLU..... | 8 |
| ARTICLE 6 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION | 9 |
| ARTICLE 7 / CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLU | 10 |
| ARTICLE 8 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION | 10 |
| ARTICLE 9 / PERMIS DE DÉMOLIR..... | 10 |
| ARTICLE 10 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU | 10 |
| ARTICLE 11 / DEFINITIONS | 15 |
| TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 22 |
| 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... | 23 |
| 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... | 40 |
| 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC..... | 66 |
| 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE | 81 |
| 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI | 95 |
| 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL | 105 |
| 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP | 117 |
| 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US | 120 |
| TITRE 3.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 129 |
| 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU..... | 130 |
| TITRE 4.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 145 |
| 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 146 |

Titre 1. Dispositions générales

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du POULIGUEN.

ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R.111-15 à R.111-20 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
2. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.
3. Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
4. Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
5. Demeurent applicables la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
6. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
7. En cas d'une écriture réglementaire liée à l'urbanisme (PPRL, règle de lotissement,...) contradictoire avec le PLU, c'est la règle la plus contraignante qui s'appliquera.
8. Les servitudes privées (vues, plantations, passage, écoulement des eaux...) n'ont pas d'effets juridiques sur l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Toutefois, les autorisations d'occuper le sol, sont toujours délivrées sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R.122-2 et R.151-27 et suivants du code de l'urbanisme.

○ **Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et les zones urbaines spécialisées (UE, UI, UL, UP, US).

○ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

○ **Les Zones Naturelles (N)**

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

ARTICLE 4 / ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES

1) **Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2) En toute zone, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et clôtures liées aux cimetières ;
- Postes de transformation d'énergie électrique ; autocommutateurs ;
- Stations de relevage et d'épuration, châteaux d'eau ;
- Réseaux enterrés et aériens, équipements liés à ces réseaux ;
- Mobiliers et équipements de voirie (aubettes, sanitaires, etc.)

3) En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

ARTICLE 5 / LA CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AVEC LE PLU

Pour rappel, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* », conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par le code de l'urbanisme. Il est recommandé de consulter le service instructeur de la ville du Pouliguen, préalablement à l'engagement de tous travaux ou aménagements, pour s'assurer que ceux-ci respectent les objectifs du PLU.

1) Les 9 destinations des constructions pouvant être réglementées :

- **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements y compris les chambres d'hôtes et les gîtes.

- **Hébergement hôtelier :**

Il comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'è élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

- **Bureaux :**

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

- **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.

- **Artisanat :**

Il s'agit de constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux activités précitées.

- **Industrie :**

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

- **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- **Exploitation agricole ou forestière :**

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

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

Il s'agit de toutes les constructions destinées à un services 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.).

- 2) Les dispositions énumérées dans le règlement ci-après sont relatives aux règles en vigueur dans le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux 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 ;
 - b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée ;
 - c) Lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;
 - d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
 - e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
 - f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 6 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments détruit ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur présentant un risque de submersion marine localisée » et est en deçà des cotes altimétriques pour lesquelles les nouvelles constructions sont interdites.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
- La destruction date de plus de trois ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 / CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLU

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 8 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 9 / PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est institué dans l'ensemble des zones urbaines.

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

- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 10 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus de la délimitation, au plan de zonage, des zones urbaines, à urbaniser et des zones naturelles et forestières, les documents graphiques (plan de zonage et annexes) comportent également :

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine : elle figure au plan de zonage et en annexe

Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui vaut servitude d'utilité publique.

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de

l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

Les espaces boisés classés (EBC) : ils figurent au plan de zonage

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.421-4 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'État ou propriété d'une collectivité locale.

Les emplacements réservés : ils figurent au plan de zonage

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

À l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Les zones non aedificandi : elles figurent au plan de zonage

Des zones non aedificandi ont été définies dans les documents graphiques pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Toutes nouvelles constructions, y compris les annexes, y sont interdites. Y demeurent autorisés les aménagements et installations divers. Dans tous les cas, des prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère pourront être imposées (aménagement paysagers, aménagements non imperméables...). Elles se localisent :

- le long de la côte de Penchâteau et de la Grande Côte. Le but est de préserver le littoral au contact des espaces bâtis et des espaces sensibles en raison de leur sensibilité environnementale et paysagère ;
- le long d'une partie du Boulevard de Kisslegg et de la route de l'Arc en Ciel. Il s'agit de préserver ce site qui se trouve au contact avec les espaces remarquables du marais.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : ils figurent au plan de zonage

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- **Les arbres isolés remarquables, les alignements d'arbres et les ensembles boisés remarquables à protéger :**

Ces arbres isolés remarquables, alignements et ensembles boisés remarquables doivent être préservés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un arbre ou un ensemble d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que ce qui aura été détruit (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...).

▪ **Le patrimoine bâti remarquable à protéger :**

Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés 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 ou la salubrité des locaux.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

▪ **Murs, haies et chemins à préserver :**

Les murs, haies et chemins, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine remarquable.

▪ **Le petit patrimoine à protéger :**

Les déplacements des éléments de petit patrimoine, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés 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. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

▪ **Les cônes de vue remarquables à préserver :**

Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

▪ **Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :**

Ces secteurs ont été délimités afin de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, qui permettent de relier les pôles de biodiversité entre eux.

Pour se faire :

- Les murs et murets y sont interdits, les clôtures devant être perméables.
- Les terrains doivent être intégralement maintenus en surface non imperméabilisée.

Les secteurs de mixité sociale : ils figurent en annexe du règlement

L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Les linéaires commerciaux à préserver : ils figurent au plan de zonage

Au titre de l'article L.151-16 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, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », 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.

Pour rappel, la destination « commerce » inclut également les services.

Les zones humides : elles figurent au plan de zonage

Dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. L'ensemble de ces zones humides sont reportées aux documents graphiques du PLU.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

Les secteurs affectés par le bruit : ils figurent en annexe

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit reportés au plan de zonage, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Les zones de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles : elles figurent en annexe

Les zones de préemption départementales au titre des espaces naturels sensibles sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Les zones à risque de submersion marine : elles figurent en annexe

Sur le littoral régional, les niveaux marins observés durant la tempête Xynthia ont dépassé d'au moins 10 à 50 centimètres les niveaux marins d'occurrence centennale définis par le service Hydrologique et Océanographique de la Marine (SHOM). Il a donc été retenu comme coté mesurée et lissée pendant Xynthia à l'échelle des entités hydrographiques cohérentes, celle-ci n'étant pas la même sur l'ensemble du littoral et pouvant varier de 4,00 m IGN 69 au niveau du traict du Croisic à 4.20 m IGN 69 sur le restant du littoral.

Dans l'attente des études d'aléas de submersions marines devant être mises en œuvre pour la prescription des PPRL et définissant les zones d'aléas forts, c'est-à-dire submergées par au moins un mètre d'eau, il a été choisi d'homogénéiser sur l'ensemble du littoral la cote de référence à 4.20 m IGN 69 et définir cette zone de vigilance.

Ces zones de vigilance, reportées aux documents graphiques du PLU, correspondent à une altimétrie comprise entre 0 et 5 m IGN 69 compte tenu de la précision du référentiel altimétrique utilisé.

Afin de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur présentant un risque de submersion localisée », les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Afin d'apprécier le risque au regard des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage d'établir un levé topographique de l'unité foncière considérée.

La règle générale, établie au regard de ces levés, définit plusieurs cas possibles :

- *1er cas* : L'altimétrie de la parcelle est inférieure à 3,20 m IGN 69 : le projet doit faire l'objet d'un rejet fondé sur l'article R111-2 du code de l'Urbanisme dans la mesure où il peut être submergé potentiellement par plus d'un mètre d'eau, c'est-à-dire soumis à un risque fort.
- *2ème cas* : L'altimétrie de la parcelle est comprise entre 3,20 m IGN 69 et 4,20 m IGN 69 : l'autorisation peut être admise sous réserve.
- *3ème cas* : L'altimétrie de l'unité foncière est supérieure à 4,20 m IGN 69 : l'autorisation d'urbanisme peut être délivrée sans réserve liée au risque de submersion marine.

Il convient de rappeler que ces règles s'appliquent en référence au terrain naturel et qu'un remblai ponctuel n'a pas vocation à changer l'analyse du risque dans un secteur donné et l'application qui sera faite de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour un projet incluant un remblaiement.

Toutefois, les demandes sont analysées au cas par cas au regard de l'ensemble des critères suivants :

- les résultats des levés topographiques
- le type de zone concernée
- la destination du bâtiment
- le type de demande (construction nouvelle ou extension)
- l'altimétrie des aménagements intérieurs
- l'existence ou non d'un espace refuge
- la localisation du terrain par rapport à l'enveloppe urbaine
- la proximité de digues
- etc.

En outre, une zone de vigilance renforcée s'applique derrière les ouvrages de protection contre les submersions marines. En l'absence de PPRL, cette zone s'applique sur une largeur de 100 mètres à l'arrière de ces ouvrages.

Entités archéologiques : elles figurent au plan de zonage

Deux entités archéologiques sont recensées sur le territoire communal. Celles-ci figurent sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. **Le service régional de l'archéologie doit être systématiquement saisi.**

En dehors de ces sites, le service régional de l'archéologie doit également être systématiquement saisi - au titre de l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 - pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, 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 qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa

localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Sur l'ensemble du territoire communal (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine :

« 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 » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

ARTICLE 11 / DEFINITIONS

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans ce recueil de définitions qui constitue une partie intégrante du règlement.

Abris de jardin :

Type d'annexe qui correspond à une installation légère destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. L'abri de jardin constitue un local secondaire d'une construction principale non accolée à celle-ci et qui n'est pas une pièce de vie.

Accès :

L'accès correspond à la partie d'alignement constituant la limite entre l'espace public ou privé, par laquelle les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Annexe :

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, gloriette, piscine... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Une annexe qui serait accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.

Attique :

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

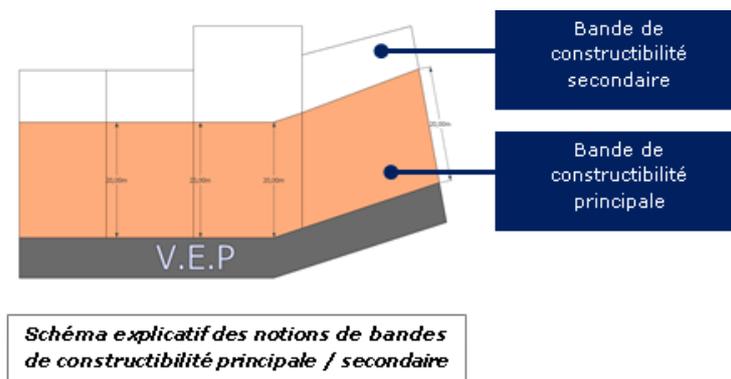
Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bande de constructibilité principale / secondaire :

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ou d'emprise publique ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie ou pour place et, le cas échéant, à la limite de recul qui s'y applique.

Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



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. Elle permet en limite du domaine public de rendre lisible la limite de la propriété, d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

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).

Dépôt de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Les aires de stationnement ne constituent pas des dépôts de véhicules.

Destinations des constructions :

Cf. article 5 de ces présentes dispositions générales.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

Emprise au sol :

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Cela correspond à la projection verticale du volume de la construction / des constructions.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

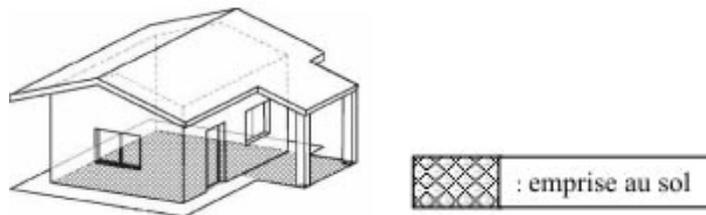
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...) et les marquises dans la mesure où

ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.

- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.
- Les terrasses de plain-pied.

A l'inverse, l'emprise au sol comprenant notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture, pergola...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- Les bassins de rétentions maçonnés



Emprises publiques non circulées :

Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...).

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Espaces verts:

Espaces naturels, aménagés ou plantés de végétaux de préférence adaptés à l'environnement local : pelouses, fossés, massifs, prairies, gazons fleuris,... Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme espaces verts.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement (surélévation). La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

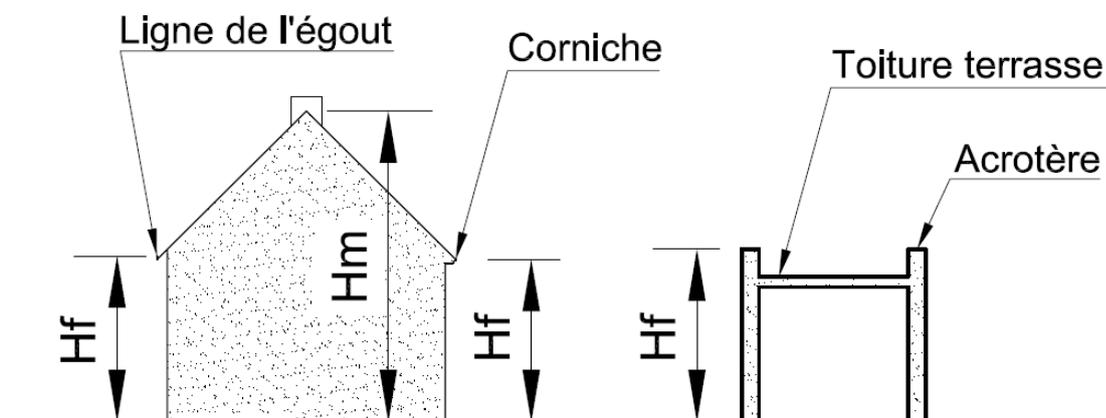
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux).

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

Pour l'ensemble des zones, 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, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Deux types de hauteurs sont définis :

- La **hauteur de façade H_f** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- La **hauteur maximale H_m** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

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

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limites séparatives :

Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

Logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Lucarne :

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Nu de la façade :

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui rythment la composition.

Oriel (ou bow-window) :

Volume en avancée par rapport au corps principal d'une construction, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

Pleine terre :

Visé aux articles 13 des différentes zones, un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. il doit pouvoir recevoir des plantations.

Recul

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

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

À 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), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que 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 au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul, les emprises intégrées physiquement à la voie, mais qui n'auraient pas encore été régularisées.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la voie sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Sous-sol :

Étage de locaux enterré ou semi enterré.

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. »

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.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et 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.

Voies :

Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville. À caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines, les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend les secteurs :

- **UAa**, qui correspond au centre ancien.
- **UAb**, qui correspond à la promenade du port.
- **UAc**, qui correspond au front de mer en bordure de la plage du Nau.

La zone UA est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

1. Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole et forestier, industriel ou d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
3. La transformation et l'agrandissement des activités existantes s'ils apportent une augmentation des nuisances et des risques.
4. Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
9. Les garages collectifs de caravanes.
10. Les carrières.
11. Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », 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. Pour rappel, la destination « commerce » inclut également les services.
12. Les piscines.
13. Les sous-sols.
14. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

En outre, dans le secteur UAc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

15. Les abris de jardin.

2. Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les **constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat**, sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, ...) ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

2. Les **opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division**, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;
 - **Et** 20% de logements en accession aidée. Lorsque le projet concerne un hébergement particulier tel que résidence séniors, résidence de tourisme, le demandeur de l'autorisation n'est pas tenu à l'obligation de réalisation de 20 % de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

3. En outre, **les créations de collectifs destinés à l'habitation** à condition que le projet dédie au moins :
 - s'ils créent entre 300 et 600m² :
 - 20% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
 - Au-delà de 600m² de surface de plancher :
 - le taux de 20% passe à 30%. La formule à appliquer est la suivante :
Surface de plancher affecté aux logements locatifs sociaux = (Superficie totale de plancher construit – 600m²) x 30% + 120 m². 70% au moins de la surface créée à destination de logements locatifs sociaux devront être dédiés aux PLAI et/ou PLUS ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
4. Les **installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration**, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
5. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.

6. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions. cf. article 10
des dispositions
générales
7. La construction et l'aménagement d'**ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
8. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionnée. Le front sur voie ne pourra être inférieur à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce

qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Les réseaux doivent préférentiellement être réalisés par câbles enterrés.

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.

La possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères :

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale

Dans toute la zone UA : Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

En outre, en secteur UAa uniquement : Toutes les annexes, seront implantées en recul de la façade sur rue des constructions.

6.2. Dispositions particulières, sauf en secteur UAb

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées dans le cas suivant :

- si la construction prolonge un bâtiment existant qui a une implantation différente, une implantation dans le prolongement de ce bâtiment pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. En tout état de cause, en cas de recul, un mur de clôture ou autre élément bâti marquera l'alignement.

7. Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel définition :

cf. article 11
des dispositions
générales

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Secteur UAa

7.1.1. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA6

7.1.1.1. Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite à l'autre.

7.1.1.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites aboutissant aux voies, une surélévation pourra être réalisée dans le prolongement de la façade existante.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, les constructions pourront venir s'implanter à partir de l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies jusqu'à l'angle des deux voies. Dans ce cas, un mur de clôture marquera l'alignement complémentaire jusqu'à l'autre limite.
- Dans le cas de parcelles ayant un linéaire sur voie supérieur à 15 m, les constructions peuvent être édifiées soit d'une limite à l'autre, soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 m.

7.1.2. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux autres limites et au-delà de la bande de 15 mètres définies au 7.1.1.

7.1.2.1. Règle générale

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 15 mètres définie au 7.1.1. doit être de 3 mètres minimum.

Pour les autres limites, la distance doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale (Hm), avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante est autorisée dans la bande de retrait des 3 mètres à l'une et/ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies dès lors qu'elle s'aligne et prolonge une construction existante déjà implantée dans cette bande. L'extension implantée dans cette bande respectera une hauteur maximale de 4,00 mètres et sera limitée à un linéaire de 10 mètres si elle n'est pas accolée à une construction voisine.

7.2. Secteur UAb

Les constructions doivent être implantées d'une limite à l'autre.

7.3. Secteur UAc

7.3.1. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA6

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre,

- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 m,
- Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à 3 m.

7.3.2. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux autres limites et au-delà de la bande de 15 mètres définie au 7.3.1.

7.3.2.1. Règle générale

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 15 mètres définie au 7.3.1. doit être de 3 mètres minimum.

Pour les autres limites, cette distance doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale (Hm), avec un minimum de 3 mètres.

7.3.2.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante est autorisée dans la bande de retrait des 3 mètres à l'une et/ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies dès lors qu'elle s'aligne et prolonge une construction existante déjà implantée dans cette bande. L'extension implantée dans cette bande respectera une hauteur maximale de 4,00 mètres et sera limitée à un linéaire de 10 mètres si elle n'est pas accolée à une construction voisine.

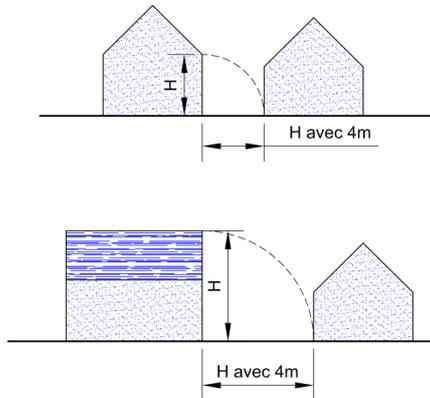
7.4. Implantation des annexes en secteurs UAa et UAc (hors piscines qui sont interdites)

La règle d'implantation des annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres** : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres** : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

8. Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.



La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale de l'annexe.

9. Article UA9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour l'hébergement hôtelier. Pour l'ensemble des autres destinations autorisées dans la zone UA :

9.1. Secteurs UAa et UAb

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 200 m², l'emprise au sol sera limitée à 100%.
Emprise au sol = superficie du terrain x 100%
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 200 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 60%. La formule à appliquer est la suivante :
Emprise au sol = (superficie du terrain - 200m²) x 60% + 200m²

9.2. Secteur UAc

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 200 m², l'emprise au sol sera limitée à 100%.
Emprise au sol = superficie du terrain x 100%
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 200 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 50%. La formule à appliquer est la suivante :
Emprise au sol = (superficie du terrain - 200m²) x 50% + 200 m²

9.3. Annexes dans tous les secteurs

Dans toute la zone UA, l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 8% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 40 m² par unité foncière.

Les abris de jardin n'excéderont pas 15 m².

10. Article UA10 – Hauteur maximale des constructions

La zone UA est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les hauteurs

maximales des constructions. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

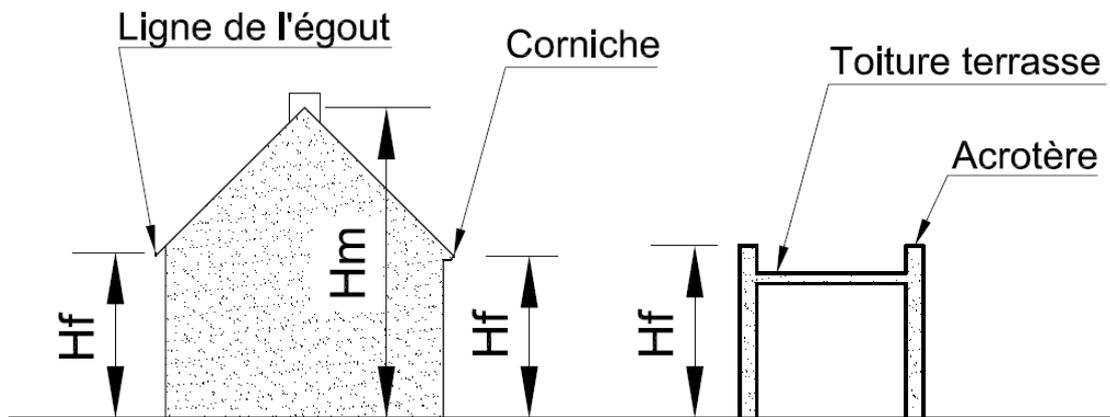
Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (H_f) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (H_m) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.



Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

10.1. Constructions principales

10.1.1. Secteur UAa

Rue Général Leclerc, quai Jules Sandeau, rue de la Plage et rue Pierre 1er de Serbie, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres, soit $R+2+c$, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur de façade des constructions adjacentes. Une hauteur plus importante peut être autorisée pour une construction entre deux immeubles de hauteur supérieure à $R+2+C$. Dans ce cas, la hauteur pourra être la hauteur de l'immeuble le plus haut.

Le long de toutes les autres voies, la hauteur de façade est limitée à 7 mètres, soit $R+1+c$, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur de façade des constructions adjacentes.

10.1.2. Secteur UAb

La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

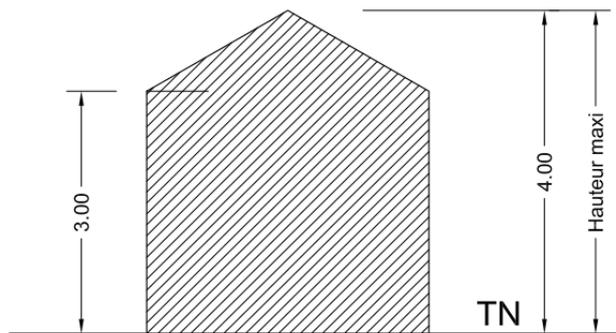
En cas de reconstruction, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes. Toutefois, elle devra être inférieure ou supérieure de 0,30 mètre par rapport à la hauteur de l'une ou l'autre des constructions adjacentes, sans dépasser une hauteur maximale de 4 mètres. Toute surélévation est interdite.

10.1.3. Secteur UAc

La hauteur de façade est limitée à 9 mètres, soit R+2+c, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur de façade des constructions adjacentes. Une hauteur plus importante peut être autorisée pour une construction entre deux immeubles de hauteur supérieure à R+2+C. Dans ce cas, la hauteur pourra être la hauteur de l'immeuble le plus haut.

10.2. Annexes

La hauteur de façade des annexes est limitée à 3 mètres. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.



11. Article UA11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

La zone UA est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Cette cohérence est le fruit du respect d'un langage architectural, exprimé par l'environnement à travers :

- le rythme de la trame parcellaire,
- l'alignement et le gabarit des constructions,
- la typologie des formes, des façades, des matériaux et des couleurs.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

Secteurs UAa et UAAb

Un découpage vertical sera imposé pour les façades de largeur supérieure à 10 mètres. Il sera matérialisé par tout dispositif architectural ou architectonique susceptible de bien différencier chaque séquence.

Chaque fraction de façade de construction, inférieure ou égale à 10 m, devra présenter une composition équilibrée et autonome, tant en façade qu'en toiture.

11.2. Toitures

11.2.1. Secteurs UAa et UAc

Toits en pente :

- La plus grande partie de la toiture des constructions principales (construction d'origine + éventuelles extensions) sera réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, y compris le zinc, avec une majorité de pentes comprises entre 30° et 50°. Il est entendu que la plus grande partie de la toiture correspond à la moitié au moins de la toiture calculée sur le plan de toiture (les lucarnes de pente inférieure à 30° seront décomptées des surfaces de toiture à pente).
- Dans le cas de toitures existantes à la date d'approbation du PLU et dont la pente est inférieure à 30° ou supérieure à 50°, les toitures des extensions pourront conserver la pente existante. La règle des 50% au moins de pentes comprises entre 30° et 50° précédemment évoquée ne s'appliquera donc pas.
- L'utilisation de la tuile vieillie pourra être autorisée si la construction est implantée dans un environnement immédiat où la tuile domine. L'utilisation de la tuile béton est interdite.
- Dans le cadre d'une construction existante couverte en tuiles, les extensions projetées pourront être couvertes avec des matériaux de même nature et de même aspect.
- Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier laquée, fer galvanisé) sont interdits.

Toits terrasses :

Dans le respect du premier alinéa de la partie précédente « toits en pente », les toitures terrasses sont autorisées sur tout projet si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le tissu urbain environnant ;
- L'accès au toit terrasse est interdit.

Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

11.2.2. Secteur UAb

Les toitures seront en toitures terrasses.

11.3. Ouvertures en toiture

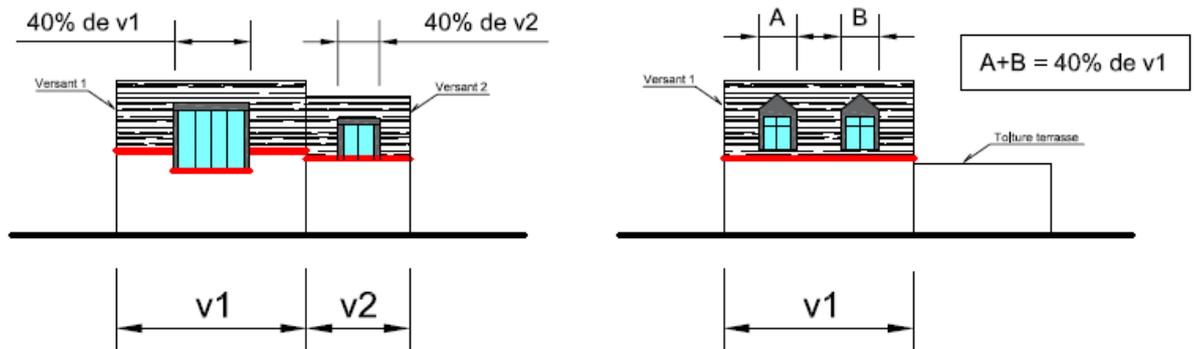
Châssis :

Les châssis épousant le rampant du toit sont autorisés à condition qu'ils ne créent pas de surépaisseur. Seuls les châssis de faible dimension (80 x 100 maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés. Un seul

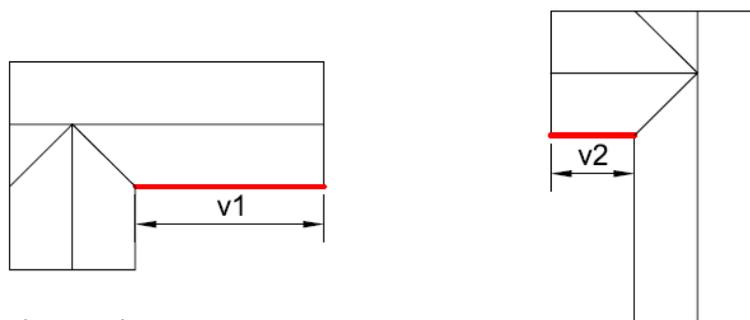
niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant.

Lucarnes :

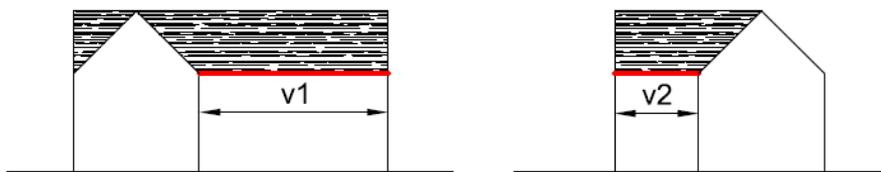
Les lucarnes seront en harmonie avec l'immeuble sur lequel elles sont implantées. Elles seront notamment couvertes avec le même matériau que la toiture de l'immeuble. Elles seront limitées à un linéaire de 40% au plus de chaque versant de toiture.



Façades



Plan de toiture



Façades

11.4. Saillies de façade : Balcons et bow-windows

Les balcons ou bow-windows en saillie ne devront pas dépasser 1,80 mètre de longueur au premier niveau, et 1,60 mètre de longueur au deuxième niveau, avec une épaisseur maximale de 1,20 mètre sur le quai Jules Sandeau, et de 0,80 mètre sur les autres voies. Des dimensions plus importantes sont acceptées sur les bâtiments à plusieurs travées.

La somme des longueurs de balcons ou de bow-windows d'une façade ne devra pas dépasser la moitié de la longueur de cette façade multipliée par le nombre de niveaux de la construction (non compris les niveaux de comble habitables).

La fermeture des balcons par une véranda est interdite dans les immeubles.

11.5. Annexes

11.5.1.Aspect général des annexes :

Les annexes autorisées, y compris les abris de jardin, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les abris de jardin devront être dans des teintes de couleur foncée y compris les toitures. Il n'est pas imposé de formes relatives aux toitures et couverture des abris de jardins.

11.5.2.Toitures et couverture des annexes :

Les pentes pourront être plus douces que les pentes des constructions principales. Les matériaux ondulés et réfléchissants sont interdits.

12. Article UA12 – Stationnement

12.1. Conditions de réalisation

12.1.1.Règle générale :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour les extensions de plus de 40 m² de surface de plancher ou pour le surcroît de logements généré à la date d'approbation du PLU.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

12.1.2.Dispositions particulières :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | Nombre minimum de places requises |
|---|---|
| Logement | En secteurs UAa et UAc , 1 place par logement. |
| Logement locatif financé par un prêt de l'État | 1 place par logement (article L.151-35 du code de l'urbanisme) |
| Hébergement hôtelier | Il n'est pas fixé de norme. |
| Bureau | En secteurs UAa et UAc , 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher. |
| Commerce et service | En secteurs UAa et UAb , il n'est pas fixé de norme. En secteur UAc , le nombre de place pour les nouveaux commerces est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise : <ul style="list-style-type: none">• Entre 0 et 150m² : 1 place par fraction de 50m²• Au-dessus de 150m² : 1 place par fraction de 20m² En revanche, il n'est pas fixé de normes pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU en cas de réhabilitations, de changement d'affectation ou de mutations commerciales. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues :

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

13. Article UA13 – Espaces libres et plantations

La zone UA est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les espaces libres et plantations. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

Pour les terrains de plus de 200 m², 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre. Les solutions techniques envisagées devront être validées par la commune.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement).

Des plantations seront réalisées impérativement entre la voie et la façade, lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

14. Article UA14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UA15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UA 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Zone urbaine mixte qui comprend les secteurs :

- **UBa**, qui correspond à une zone à caractère principal d'habitat relativement dense. Il s'agit de la première couronne autour du centre-ville.
- **UBb**, qui correspond à la zone résidentielle d'habitat au sud de la commune. Les zones UBa et UBb se distinguent par les hauteurs et le coefficient d'emprise au sol autorisés.
- **UBc**, qui correspond à des zones d'habitat collectif homogènes situés au nord et à l'ouest du centre-ville.
- **UBp**, qui correspond à des zones de projet aux règles plus permissives (Duchesse Anne/Llantwit-Major/Porte-Joie, Rue Lebon, Rue Paul Lesage).

Les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP sont indicés « AVAP » au PLU (UBa AVAP, UBb AVAP, UBp AVAP). Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

1. Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole et forestier, industriel ou d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
3. Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
5. Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
7. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les carrières.
10. Les constructions (annexes comprises) dans la zone non aedificandi identifiée aux documents graphiques.
11. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

Dans le secteur UBc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

12. Les annexes qui ne font pas partie d'un projet d'ensemble élaboré par la copropriété.

2. Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **orientations d'aménagement et de programmation** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
2. Les **constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat**, sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, ...) ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

3. Les **opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division**, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;
 - **Et** 20% de logements en accession aidée. Lorsque le projet concerne un hébergement particulier tel que résidence séniors, résidence de tourisme, le demandeur de l'autorisation n'est pas tenu à l'obligation de réalisation de 20 % de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

4. En outre, **les créations de collectifs destinés à l'habitation** à condition que le projet dédie au moins :
 - s'ils créent entre 300 et 600m² :
 - 20% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
 - Au-delà de 600m² de surface de plancher :
 - le taux de 20% passe à 30%. La formule à appliquer est la suivante :
Surface de plancher affecté aux logements locatifs sociaux = (Superficie totale de plancher construit – 600m²) x 30% + 120 m². 70% au moins de la surface créée à destination de logements locatifs sociaux devront être dédiés aux PLAI et/ou PLUS ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
5. Les **installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration**, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
6. La **transformation et l'agrandissement des activités existantes** s'ils n'apportent pas une augmentation des nuisances et des risques.
7. Les **installations et aménagements divers demeurent autorisés dans les zones non aedificandi**. Des prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère pourront être imposées (aménagements paysagers, aménagements non imperméables...)

8. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
9. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions. cf. article 10
des dispositions
générales
10. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
11. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
12. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
13. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. cf. article 10
des dispositions
générales
14. Les **extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable**, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, 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 ou la salubrité des locaux. cf. article 10
des dispositions
générales
15. Les éventuelles urbanisations situées dans les **cônes de vue** remarquables, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

3. Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Accès et voirie

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,

- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionné. Le front sur voie ne pourra être inférieur à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En outre, pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 20m, un seul accès véhicule sera autorisé. La largeur de l'accès sera limitée à 30% du linéaire sur voie avec un maximum de 5m.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un

rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

En secteur UBp : Les opérations d'aménagement devront prévoir un volume de rétention des eaux pluviales respectant les ratios suivants :

- pour les terrains inférieurs à 5000m² : 2m³ pour 100m² de surface imperméabilisée pour un débit de fuite maximal de 2L/s dirigé vers le réseau pluvial existant ;
- pour les terrains supérieurs à 5000m² : 250m³/ha pour un débit de fuite de 3L/s/ha (avec un minimum de 2L/s), dirigé vers le réseau pluvial existant.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité – Téléphone :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.
- la possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol. Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

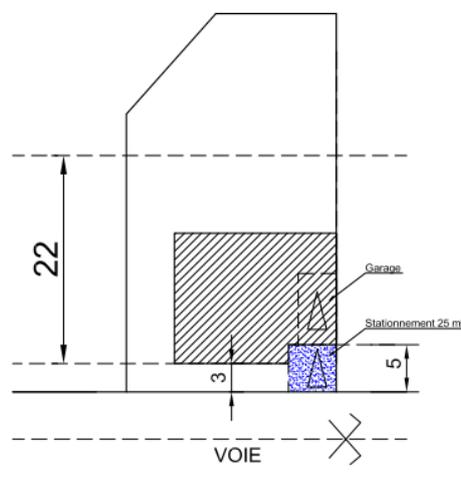
6.1. Règle générale :

6.1.1. Secteurs UBa et UBb :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- Le long de la RD 45 :
 - Hors agglomération : les nouvelles constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD45. Toutefois les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale. Hors agglomération, les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD45
 - En agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie.
- Le long de toutes les autres voies : 3 mètres par rapport à l'alignement.

En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.



En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 6 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.1.2. Secteur UBc :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la Rue de la Crique et de la Rue de Gaille.
- 10 mètres par rapport à l'axe du Boulevard de Civanam et 3 m par rapport à l'alignement de cette même voie
- 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.

La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

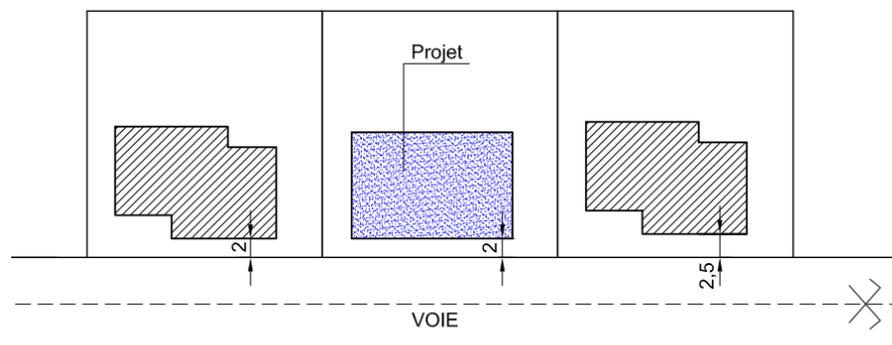
6.1.3. Secteur UBp :

Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement soit selon un recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

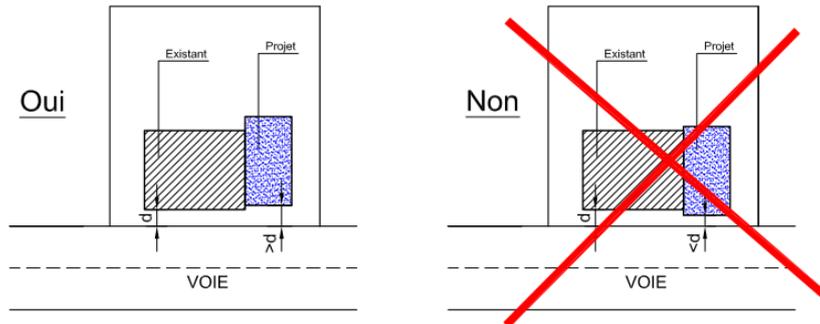
6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

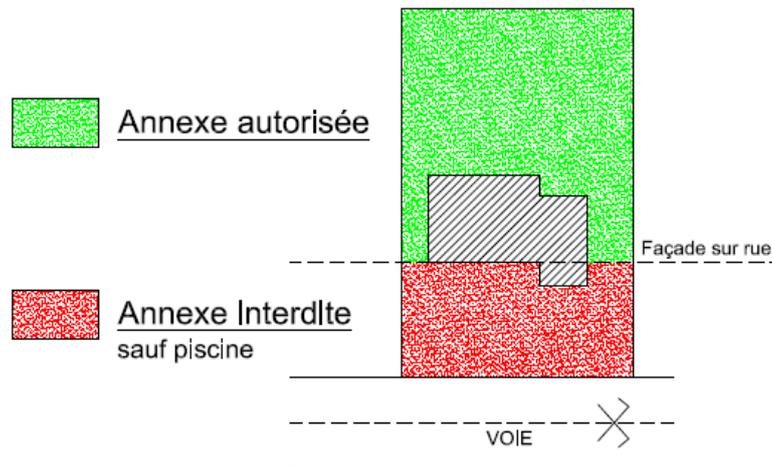
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité de l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.



- Lorsque le projet de construction prolonge et s'aligne sur une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, en ménageant un décalage minimum non aggravant de la règle pour marquer la rupture.



- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, la règle applicable sera celle de l'article UB 7.
- Toutes les annexes, sauf les piscines qui respecteront les règles 6.1 susvisées, seront implantées en recul de la façade sur rue des constructions.



7. Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Rappel définition :

cf. article 11
des dispositions
générales

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Secteurs UBa et UBc

7.1.1. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de 22 mètres mesurée à partir de la limite de recul définie à l'article UB6

Les constructions doivent être édifiées :

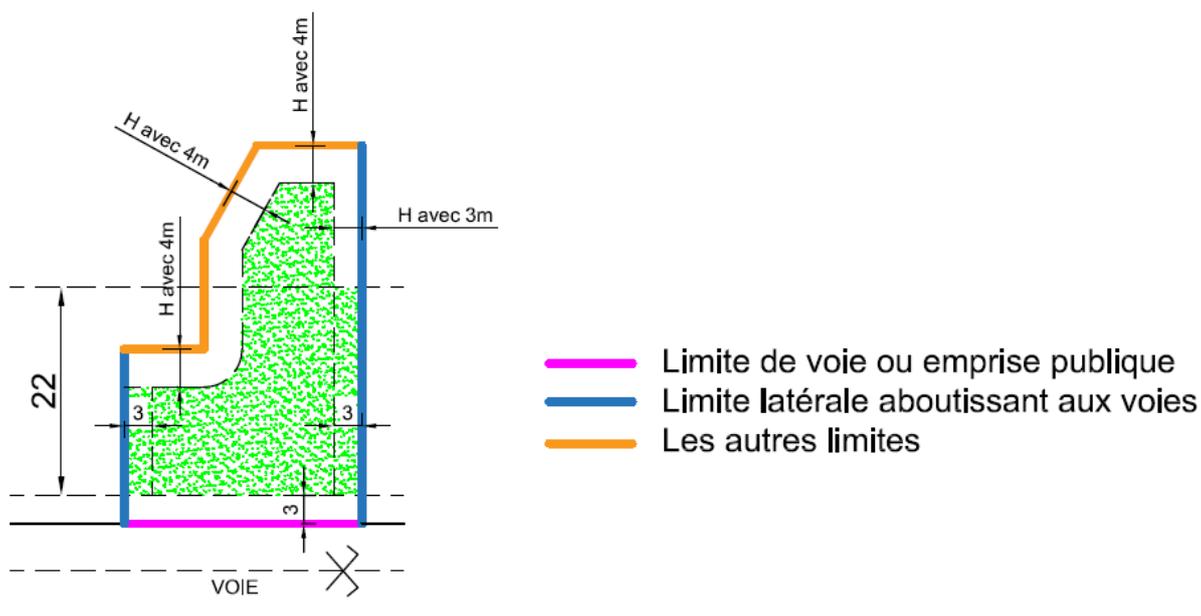
- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 m,
- Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à 3 m.

7.1.2. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux autres limites et au-delà de la bande de 22 mètres définie au 7.1.1.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives aboutissant aux voies doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Pour les autres limites, cette distance doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

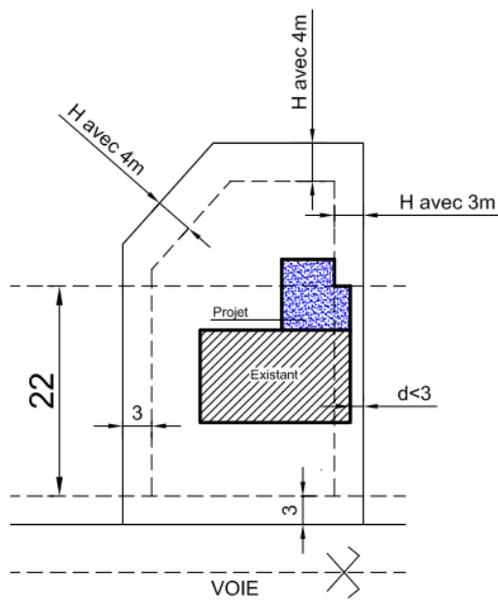
Implantation des constructions sur l'ensemble de la parcelle, en secteurs UBa et UBc



7.1.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans la bande de 22 mètres, définie au 7.1.1, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la bande de retrait de 3 mètres dès lors qu'elle s'aligne et prolonge une construction existante déjà implantée dans cette bande.



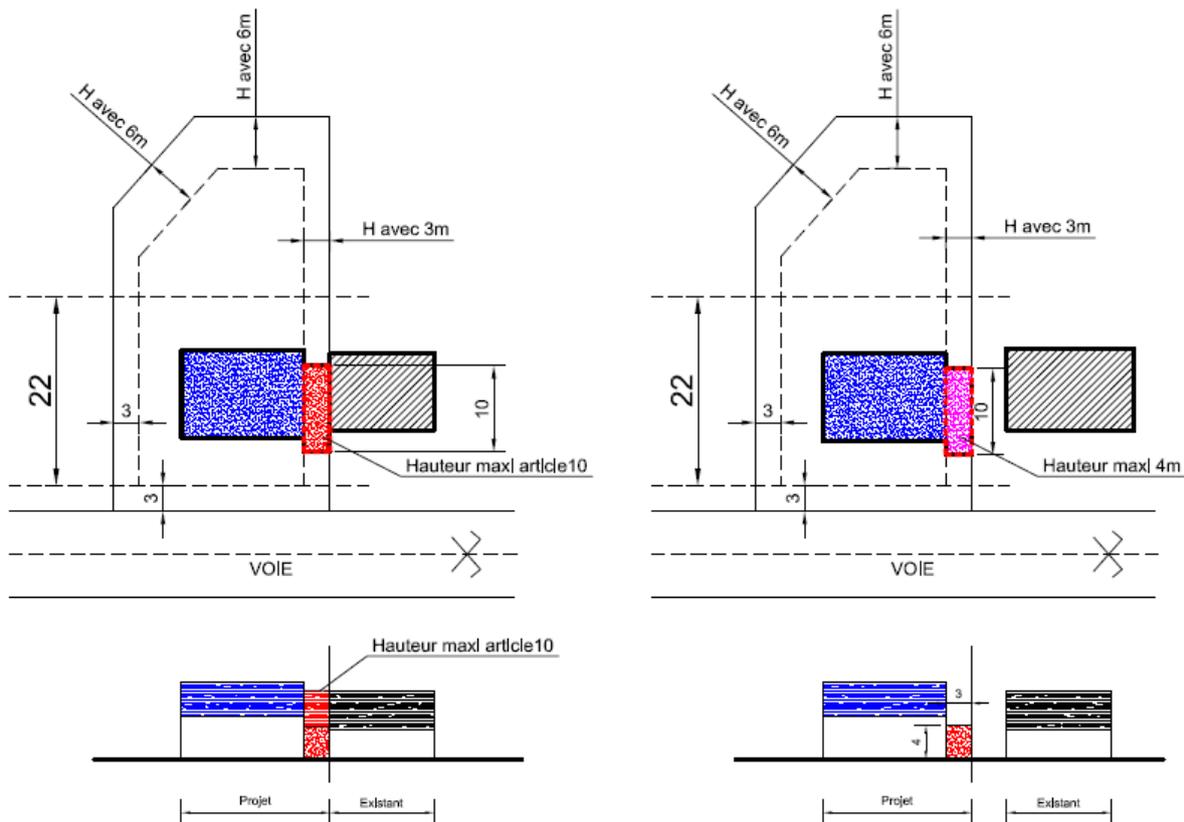
- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (cf. 7.4. ci-après).

7.2. Secteur UBb

7.2.1. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de 22 mètres mesurée à partir de la limite de recul définie à l'article UB6

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à 3 m.
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 mètres. Dans ce cas, la longueur des constructions en limite ne devra pas dépasser 10 mètres et la hauteur des constructions sera limitée à 4 mètres hors tout dans la marge latérale. Toutefois si la construction projetée est accolée à une construction existante sur le terrain mitoyen, alors la hauteur de la nouvelle construction pourra être identique à cette hauteur dans la limite des hauteurs figurant à l'article 10.

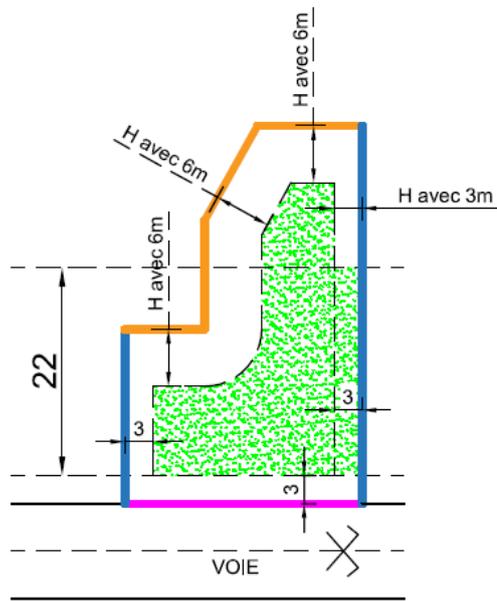


7.2.2. Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux autres limites et au-delà de la bande de 22 mètres définie au 7.2.1.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives aboutissant à une voie doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

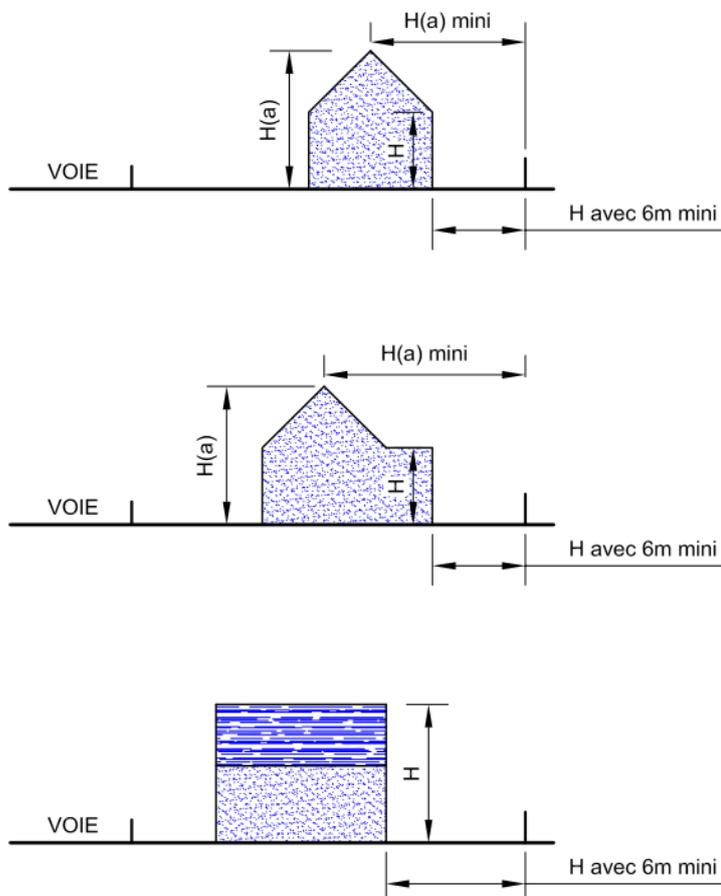
Pour les autres limites, cette distance doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Implantation des constructions sur l'ensemble de la parcelle, en secteur UBb



- Limite de voie ou emprise publique
- Limite latérale aboutissant aux voies
- Les autres limites

Implantation des constructions par rapport aux autres limites, en secteur UBb



7.2.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans la bande de 22 mètres définie au 7.2.1, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la bande de retrait des 3 mètres dès lors qu'elle s'aligne et prolonge une construction existante déjà implantée dans cette bande et qu'elle respecte une hauteur maximale de 4 mètres. Le linéaire total de la construction et de son extension sera limité à 10 mètres s'il n'est pas accolé à une construction voisine.
- Si la construction nouvelle d'adosse à une construction existante sur le terrain mitoyen, alors la hauteur de la nouvelle construction devra s'harmoniser avec cette construction dans la limite des hauteurs prescrites à l'article 10
- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (cf. 7.4. ci-après).

7.3. Secteur UBp

7.3.1. Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre,

- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 m,
- Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à 3 m.

7.3.2. Dispositions particulières

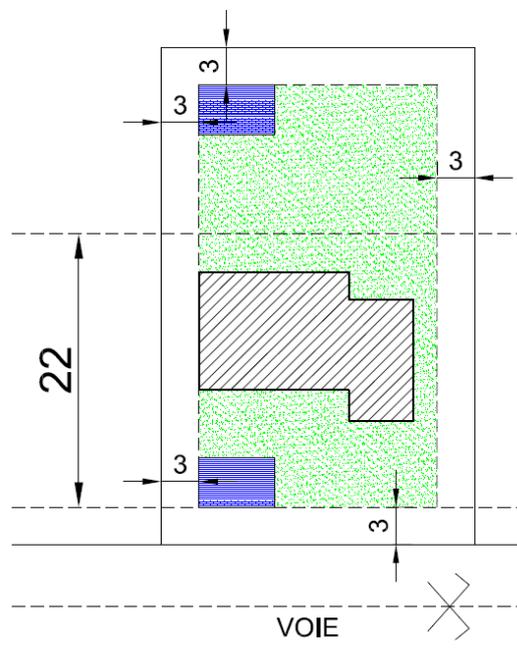
Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (cf. 7.4. ci-après).

7.4. Implantation des annexes en zone UB

7.4.1. Les piscines

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

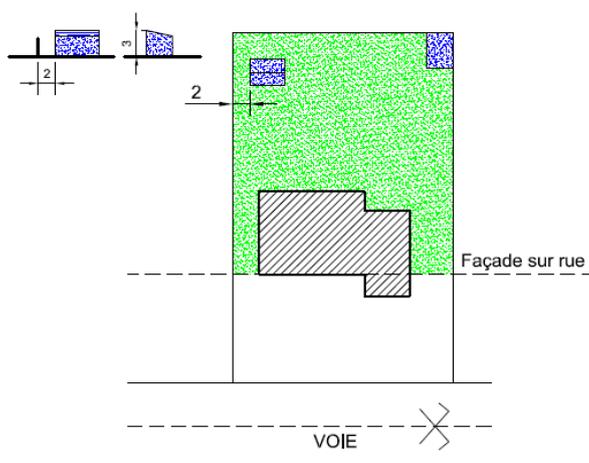


7.4.2. Autres annexes

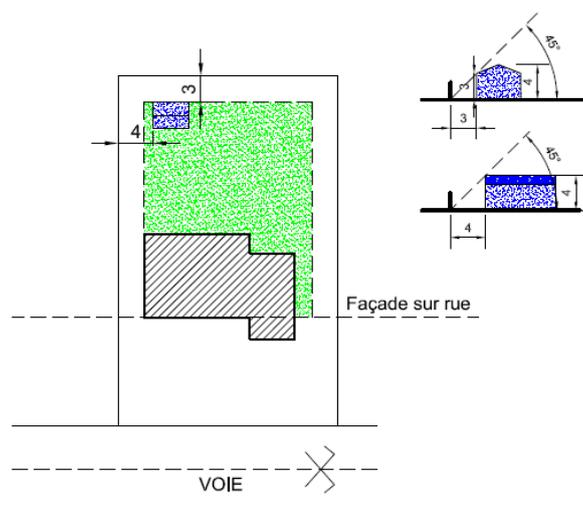
La règle d'implantation de toutes les autres annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres** : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres** : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

Cas N°1: Annexe ≤ 3.00 m

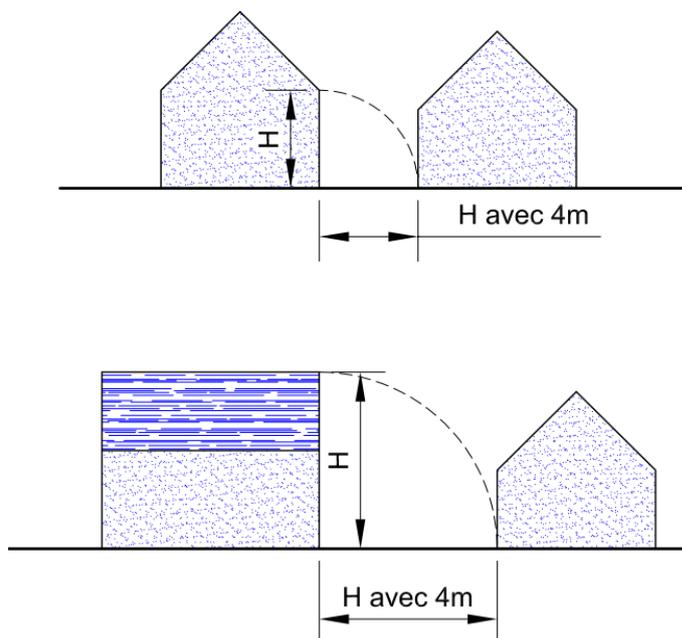


Cas N°2: Annexe > 3.00 m



8. Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.



La distance de tout point d'une construction annexe (hors piscine) par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale de l'annexe.

9. Article UB 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour l'hébergement hôtelier. Pour l'ensemble des autres destinations autorisées sans la zone UB :

9.1. Secteur UBa

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 m², l'emprise au sol sera limitée à 60%.

Emprise au sol = superficie du terrain x 60%

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 250 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 30%. La formule à appliquer est la suivante :

Emprise au sol = (superficie du terrain - 250 m²) x 30% + 150 m²

9.2. Secteur UBb

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m², l'emprise au sol sera limitée à 40%.

Emprise au sol = superficie du terrain x 40%

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 300 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 20%. La formule à appliquer est la suivante :

Emprise au sol = (superficie du terrain - 300 m²) x 20% + 120 m²

9.3. Secteur UBc

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

Emprise au sol = superficie du terrain x 60%

9.4. Secteur UBp

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%.

Emprise au sol = superficie du terrain x 70%

9.5. Annexes dans tous les secteurs

Dans toute la zone UB, l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 8% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 40 m² par unité foncière.

Les abris de jardin n'excéderont pas 15 m².

10. Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les secteurs indicés « AVAP » (UBa AVAP, UBb AVAP et UBp AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les hauteurs maximales des constructions. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

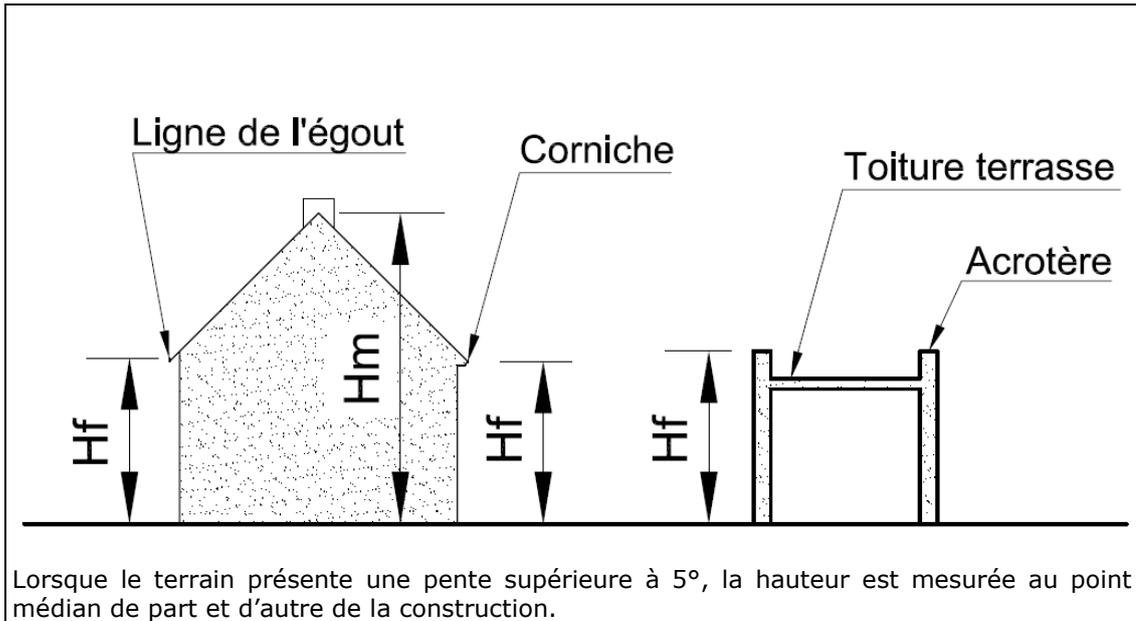
Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.



10.1. Constructions principales

10.1.1. Secteur UBa :

La hauteur de façade est limitée à 8 mètres et la hauteur maximale à 12 mètres, soit R+1+c.

10.1.2. Secteur UBb :

La hauteur de façade est limitée à 5 mètres et la hauteur maximale à 9 mètres, soit R+c.

10.1.3. Secteurs UBa AVAP et UBb AVAP :

Les constructions sont limitées à 7 mètres de hauteur de façade, soit R+1+C, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur de façade des constructions adjacentes. La hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle d'une construction mitoyenne.

10.1.4. Secteur UBc :

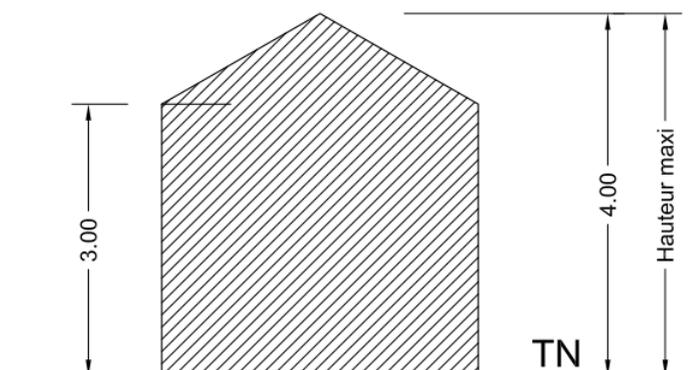
La hauteur de façade est limitée à 12 mètres et la hauteur maximale à 16 mètres, soit R+3+c.

10.1.5. Secteurs UBp et UBp AVAP :

La hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale à 13 mètres, soit R+2+c.

10.2. Constructions annexes

La hauteur de façade des annexes est limitée à 3 mètres. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.



11. Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour les secteurs indicés « AVAP » (UBa AVAP, UBb AVAP et UBp AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Cette cohérence est le fruit du respect d'un langage architectural, exprimé par l'environnement à travers :

- le rythme de la trame parcellaire,
- l'alignement et le gabarit des constructions,
- la typologie des formes, des façades, des matériaux et des couleurs.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Toitures

La plus grande partie de la toiture des constructions principales (construction d'origine + éventuelles extensions) sera réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, y compris le zinc, avec une majorité de pentes comprises entre 30° et 50°. Il est entendu que la plus grande partie de la toiture correspond à la moitié au moins de la toiture calculée selon la projection au sol (les lucarnes de pente inférieure à 30° seront décomptées des surfaces de toiture à pente).

Dans le cas de toitures existantes à la date d'approbation du PLU et dont la pente est inférieure à 30° ou supérieure à 50°, les toitures des extensions pourront conserver la pente existante. La règle des 50% au moins de pentes comprises entre 30° et 50° précédemment évoquée ne s'appliquera donc pas.

L'utilisation de la tuile vieillie pourra être autorisée si la construction est implantée dans un environnement immédiat où la tuile domine. L'utilisation de la tuile béton est interdite.

Dans le cadre d'une construction existante couverte en tuiles, les extensions projetées pourront être couvertes avec des matériaux de même nature et de même aspect.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout projet uniquement si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

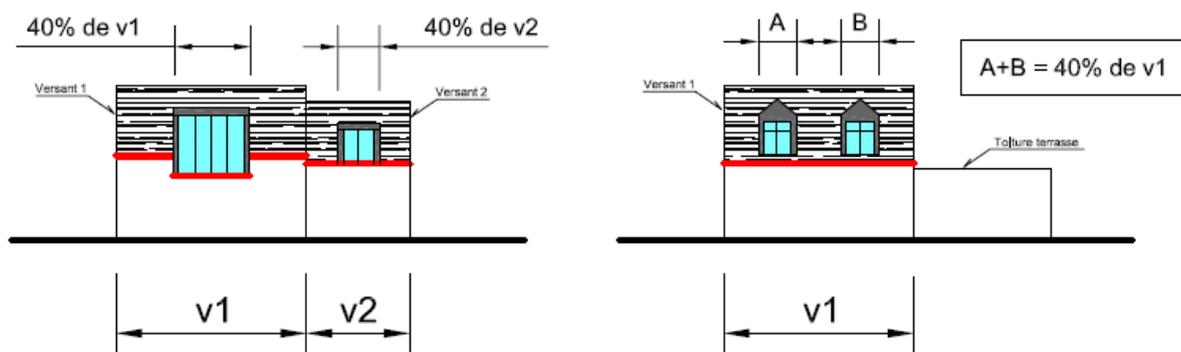
- Uniquement en secteur UBa et UBb : Le bâtiment couvert d'un toit terrasse est un rez-de-chaussée ;
- Dans toute la zone UB : Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le tissu urbain environnant ;
- Dans toute la zone UB : L'accès au toit terrasse est interdit dans une bande de 3 mètres calculée à partir des limites séparatives.

Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

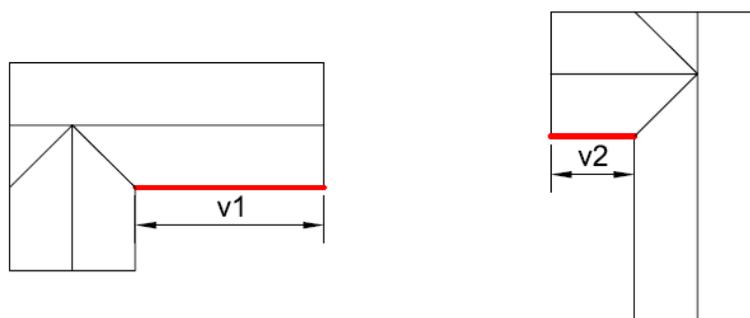
11.3. Ouvertures en toiture

Les châssis épousant le rampant du toit sont autorisés à condition qu'ils ne créent pas de surépaisseur.

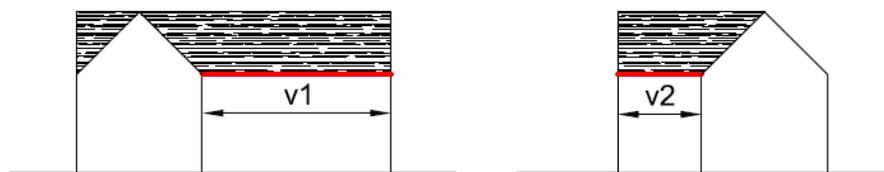
Les lucarnes seront limitées à un linéaire de 40% au plus de chaque versant de toiture.



Façades



Plan de toiture



Façades

11.4. Balcons

La fermeture des balcons par une véranda est interdite dans les logements collectifs.

11.5. Clôtures

Toute clôture, y compris en façade sur voie, doit prévoir un accompagnement végétal d'une hauteur proportionnelle à la clôture réalisée avec des végétaux d'essences typiquement maritimes. Les espaces végétalisés contribuent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale (RD45) pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.5.1. Clôtures sur rue et en limite séparative sur une distance de 2 mètres minimum à compter de l'alignement

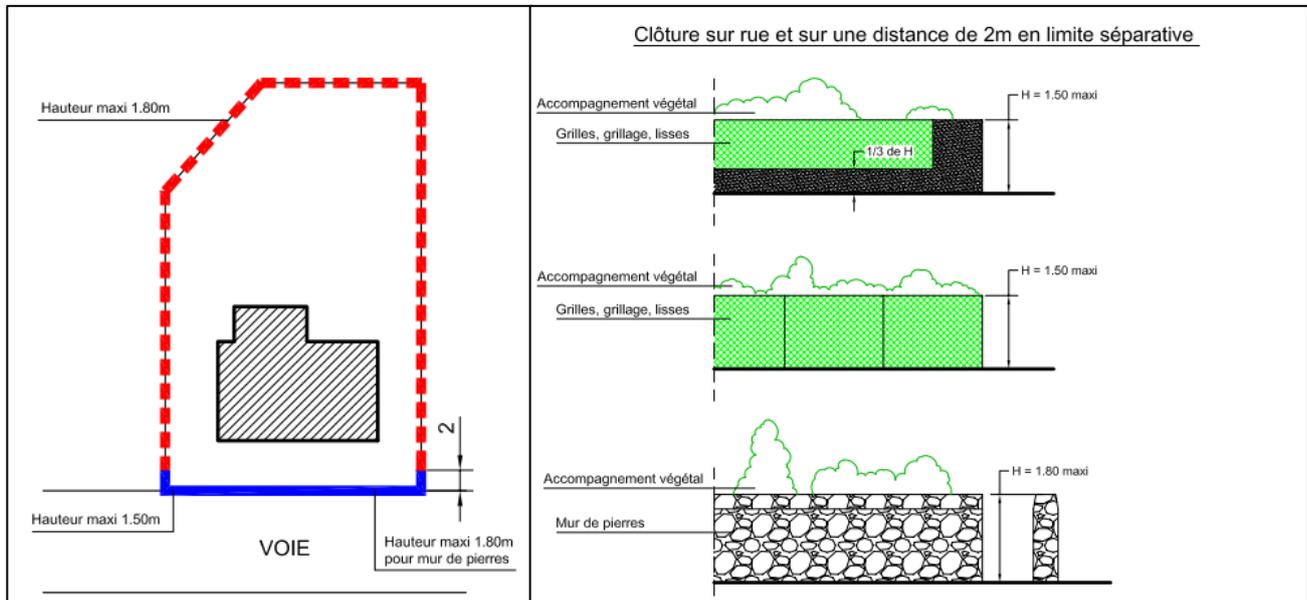
- Les clôtures jouent un rôle important dans la définition de l'espace public. Elles pourront être constituées soit d'un mur bahut enduit sur les deux faces ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture surmonté ou non de grilles, grillage ou lisses en claire-voie, soit par une simple grille ou grillage. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 1,50 m.
- En outre, les murs en pierre d'une hauteur maximum de 1,80 m, traités avec soin sont autorisés. Ils seront terminés par un glacis, une maçonnerie enduite sur les deux faces ou de briques.

11.5.2. Clôtures en limites séparatives

Au-delà du linéaire de 2 mètres minimum à compter de l'alignement défini à l'article 11.5.1., la hauteur maximum est limitée à 1,80 m.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit sur les deux faces ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture surmonté ou non de grilles, grillage ou lisses en claire-voie.
- Soit par un simple grillage
- Soit par des panneaux de bois, palplanches ...



En outre, dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage identifiés aux documents graphiques afin de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales dans les corridors reliant les pôles de biodiversité identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, les murs et murets sont interdits. Les clôtures devront être perméables.

11.6. Annexes

11.6.1. Aspect général des annexes :

Les annexes autorisées, y compris les abris de jardin, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les abris de jardin devront être dans des teintes de couleur foncée y compris les toitures. Il n'est pas imposé de formes relatives aux toitures et couverture des abris de jardins.

11.6.2. Toitures et couverture des annexes :

Les pentes pourront être plus douces que les pentes des constructions principales. Les matériaux ondulés et réfléchissants sont interdits.

11.7. Énergie renouvelable

En dehors des secteurs indicés AVAP, les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

Pour les secteurs indicés AVAP, se reporter directement au règlement de l'AVAP.

12. Article UB 12 – Stationnement

12.1. Conditions de réalisation

12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour les extensions de plus de 40 m² de surface de plancher ou pour le surcroît de logements généré à la date d'approbation du PLU.

12.1.2. Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | Nombre minimum de places requises |
|---|---|
| Logement | 1 place par tranche de 70 m ² entamée de surface de plancher dans une limite de 2 places par logement |
| | Opération d'aménagement de plus de 3 logements : Création d'un parking commun comprenant au moins 1 place de stationnement par fraction commencée de 3 logements |
| Logement locatif financé par un prêt de l'État | 1 place par logement (article L.151-35 du code de l'urbanisme) |
| Hébergement hôtelier / Restaurant | Il n'est pas fixé de norme. |
| Bureau | 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher. |
| Entrepôts et ateliers | 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher. |
| Commerce et service | Il n'est pas fixé de norme. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

13. Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Pour les secteurs indicés « AVAP » (UBa AVAP, UBb AVAP et UBp AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les espaces libres et plantations. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

13.1.1. En secteur UBa :

Pour les terrains de moins de 250m², 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Pour les terrains de plus de 250m², 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

13.1.2. En secteur UBb :

Pour les terrains de moins de 300m², 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un

traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Pour les terrains de plus de 300m², 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

13.1.3. En secteurs UBc et UBp :

70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

13.1.4. Dans toute la zone UB :

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre. Les solutions techniques envisagées devront être validées par la commune.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Ces plantations d'essences typiquement maritimes viseront à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire de la commune (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

Pour les lotissements et permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m² : 30% (voirie comprise) de la surface totale doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espaces d'agrément.

En outre, **dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage identifiés aux documents graphiques**, les terrains devront être intégralement maintenus en surface non imperméabilisée.

13.2. Espaces boisés classés

cf. article 10
des dispositions
générales

13.3. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UB 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Zone urbanisée résidentielle de la frange côtière qui s'étend de la Mairie aux limites de la commune avec Batz-sur-Mer. La zone comporte :

- un secteur UCa qui correspond à la Grande Côte.
- un secteur UCb qui correspond à la côte de Penchâteau et qui se différencie du secteur UCa notamment par les hauteurs plus élevées autorisées.

Ce site particulièrement remarquable doit être préservé. Aussi, l'évolution des constructions sera limitée.

La zone UC est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter le règlement du PLU. En cas de règle contradictoire, la règle la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

1. Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2.

Par ailleurs, aucune construction (extension et annexe) ne sera autorisée dans la zone non aedificandi identifiée aux documents graphiques.

2. Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone UC, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

1. Les travaux nécessaires au **désenclavement des plages**.
2. Les **ouvrages indispensables à la protection des falaises bordant la mer**.
3. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
4. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du plu comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.
5. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
6. Les **nouvelles annexes des constructions existantes** dans la mesure où elles respectent l'ensemble des règles fixées par les articles de la zone UC. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 8% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 40 m² par unité foncière.

cf. article 10
des dispositions
générales

7. Le **changement de destination, à usage d'habitation, des constructions existantes** pourra être autorisé s'il contribue à la protection et à la mise en valeur d'un élément du patrimoine bâti de ce site.
8. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
9. Les **aires de stationnement** ouvertes au public.
10. Les **installations et aménagements divers demeurent autorisés dans les zones non aedificandi**. Des prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère pourront être imposées (aménagements paysagers, aménagements non imperméables...)
11. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

En secteur UCa uniquement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

12. **L'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées** sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires. L'extension mesurée doit correspondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension mesurée doit représenter une augmentation maximum de 30% de l'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014) et dans une limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - L'emprise au sol est limitée à celle définie à l'article UC 9.

En secteur UCb uniquement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

13. **L'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées** sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires. L'extension mesurée doit correspondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension mesurée ne pourra pas occuper davantage d'emprise au sol que l'emprise occupée à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).
 - L'extension mesurée est limitée à 30m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3. Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionnée. Le front sur voie ne pourra être inférieur à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un

rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.
- la possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

cf. article 11
des dispositions
générales

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions (extensions et annexes) doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

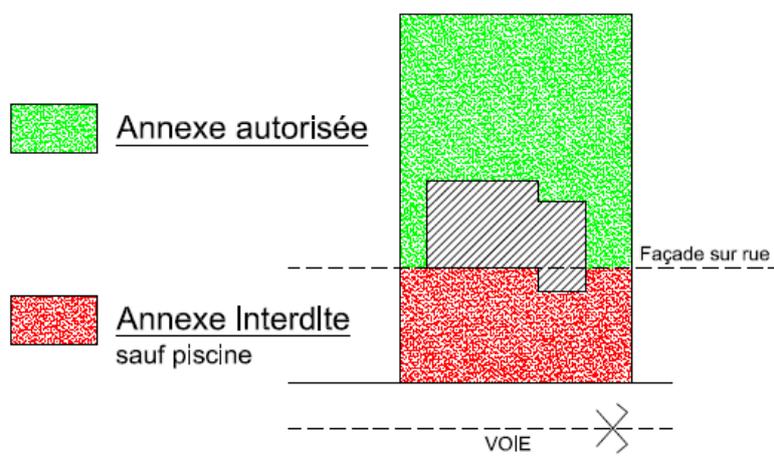
- Le long de la RD 45 :
 - Hors agglomération : les nouvelles constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD45. Toutefois les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale. Hors agglomération, les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD45
 - En agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 5 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie.
- Le long de toutes les autres voies : Recul d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la préservation du milieu naturel (haut de forêt, patrimoine végétal...) justifie une implantation différente pour l'extension mesurée d'une construction existante.
- En secteur UCa, toutes les annexes, y compris les piscines, seront implantées en recul de la façade sur rue des constructions.



7. Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

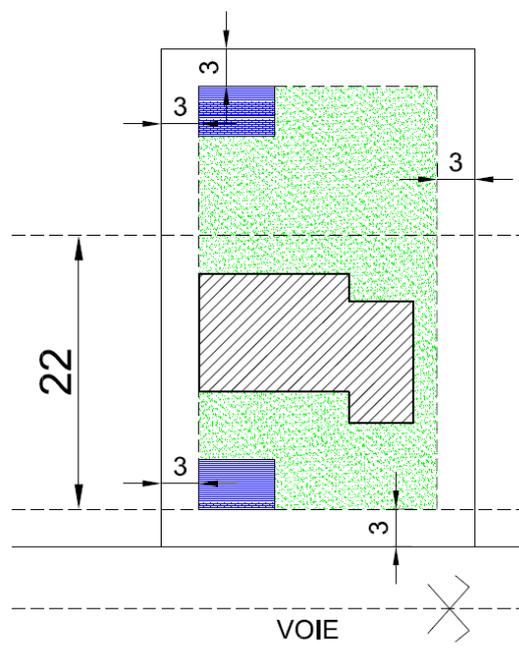
7.1. Implantation des constructions (hors annexes)

Les éventuelles extensions doivent être édifiées à distance des limites séparatives.

7.2. Implantation des annexes

7.2.1. Les piscines

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

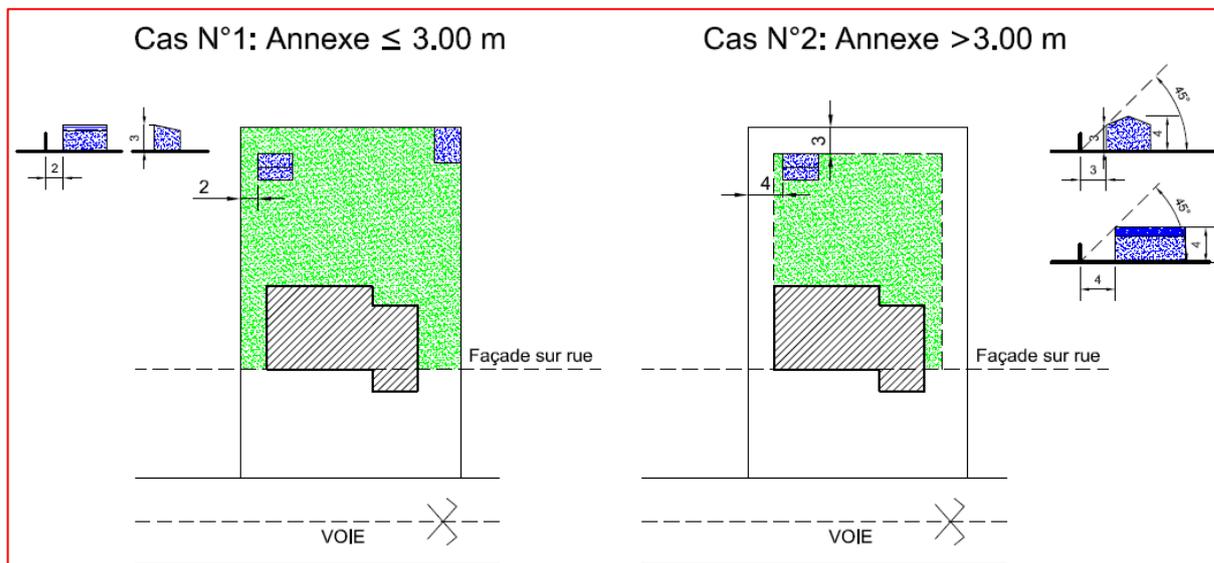


7.2.2. Autres annexes

La règle d'implantation de toutes les autres annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

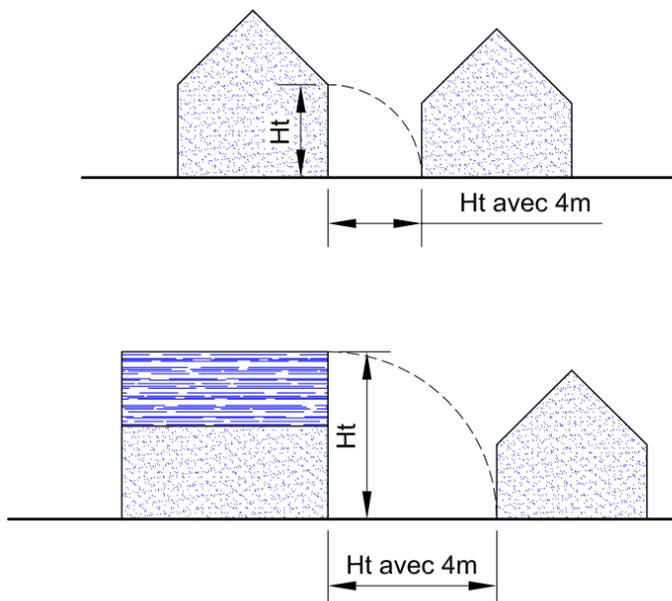
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres** : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres** : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.

- L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.



8. Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.



La distance de tout point d'une construction annexe (hors piscine) par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale de l'annexe.

9. Article UC 9 – Emprise au sol

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m², l'emprise au sol sera limitée à 40%.

→ Emprise au sol = superficie du terrain x 40%

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 300 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 20%. La formule à appliquer est la suivante :

→ Emprise au sol = (superficie du terrain – 300 m²) x 20% + 120 m²

En tout état de cause, en secteur UCb, l'emprise au sol des constructions principales est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

9.1. Annexes dans toute la zone UC

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 8% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 40 m² par unité foncière.

Les abris de jardin n'excéderont pas 15 m².

10. Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les hauteurs maximales des constructions. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

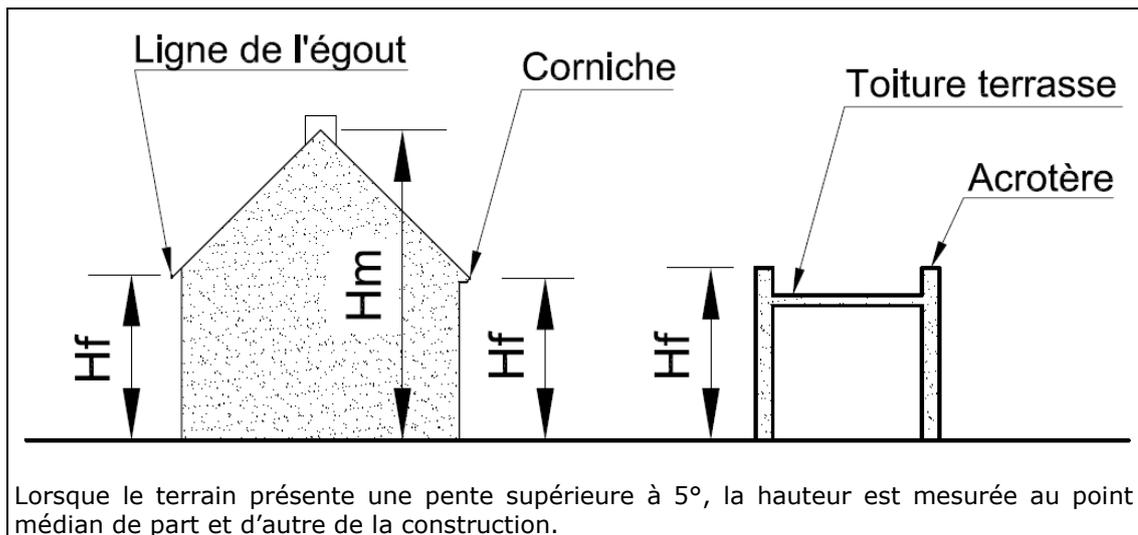
Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'éégout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.



10.1. Constructions principales

10.1.1. Secteur UCa :

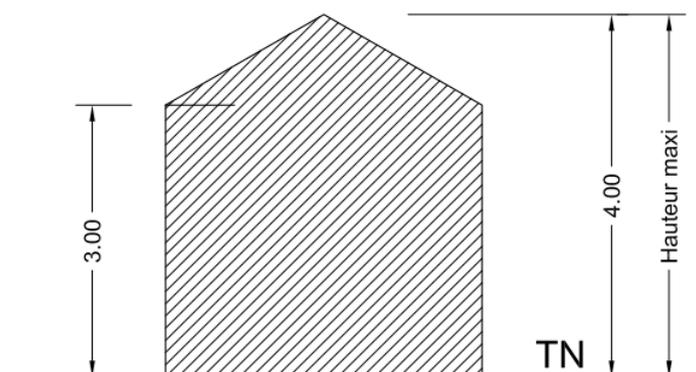
Les constructions sont limitées à 4 mètres de façade et à 8 mètres maximum, soit R+c, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur de façade de la construction existante.

10.1.2. Secteur UCb :

Les constructions sont limitées à 7 mètres de façade, soit R+1+C, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur façade des constructions adjacentes. La hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle d'une construction mitoyenne.

10.2. Annexes

La hauteur de façade des annexes est limitée à 3 mètres. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.



11. Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Cette cohérence est le fruit du respect d'un langage architectural, exprimé par l'environnement à travers :

- le rythme de la trame parcellaire,
- l'alignement et le gabarit des constructions,
- la typologie des formes, des façades, des matériaux et des couleurs.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Toitures

Toits en pente :

- La plus grande partie de la toiture des constructions principales (construction d'origine + éventuelles extensions) sera réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, y compris le zinc, avec une majorité de pentes comprises entre 30° et 50°. Il est entendu que la plus grande partie de la toiture correspond à la moitié au moins de la toiture calculée sur le plan de toiture (les lucarnes de pente inférieure à 30° seront décomptées des surfaces de toiture à pente).
- Dans le cas de toitures existantes à la date d'approbation du PLU et dont la pente est inférieure à 30° ou supérieure à 50°, les toitures des extensions pourront conserver la pente existante. La règle des 50% au moins de pentes comprises entre 30° et 50° précédemment évoquée ne s'appliquera donc pas.
- L'utilisation de la tuile vieillie pourra être autorisée si la construction est implantée dans un environnement immédiat où la tuile domine. L'utilisation de la tuile béton est interdite.
- Dans le cadre d'une construction existante couverte en tuiles, les extensions projetées pourront être couvertes avec des matériaux de même nature et de même aspect.
- Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier laquée, fer galvanisé) sont interdits.

Toits terrasses :

Dans le respect du premier alinéa de la partie précédente « toits en pente », les toitures terrasses sont autorisées sur tout projet si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Le bâtiment couvert d'un toit terrasse est un rez-de-chaussée ;
- Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le tissu urbain environnant ;
- L'accès au toit terrasse est interdit.

Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

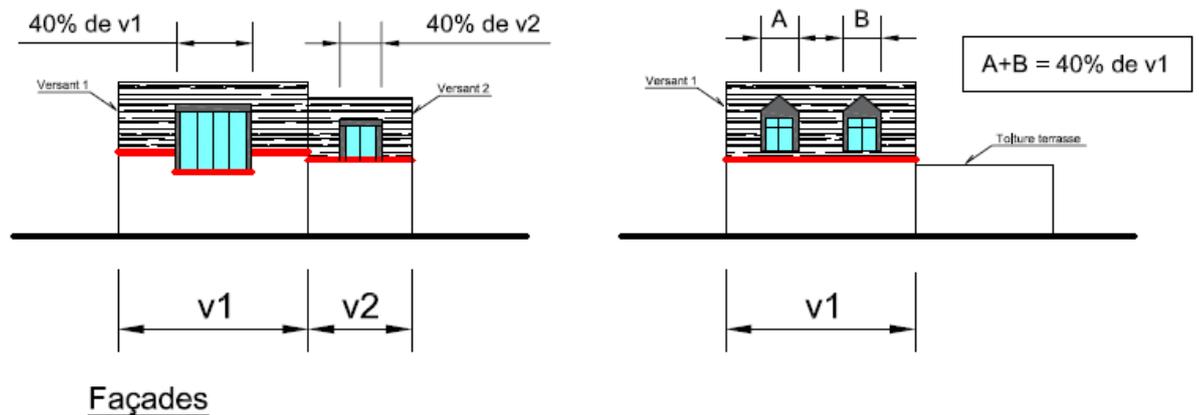
11.3. Ouvertures en toiture

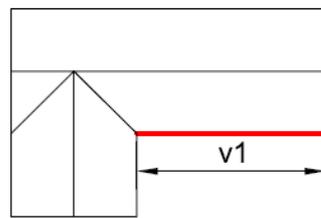
Châssis :

Les châssis épousant le rampant du toit sont autorisés à condition qu'ils ne créent pas de surépaisseur. Seuls les châssis de faible dimension (80 x 100 maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés. Un seul niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant.

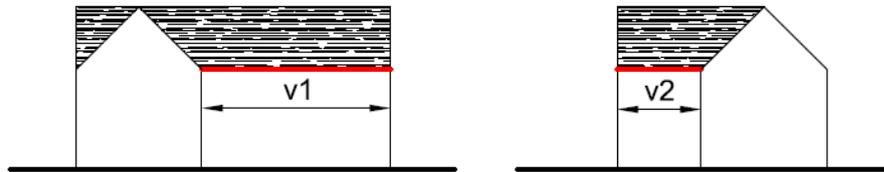
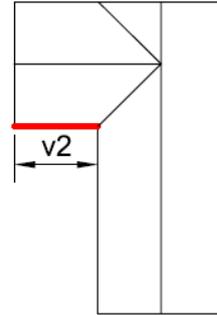
Lucarnes :

Les lucarnes seront en harmonie avec l'immeuble sur lequel elles sont implantées. Elles seront notamment couvertes avec le même matériau que la toiture de l'immeuble. Elles seront limitées à un linéaire de 40% au plus de chaque versant de toiture.





Plan de toiture



Façades

11.4. Saillies de façade : Balcons et bow-windows

Les balcons ou bow-windows en saillie ne devront pas dépasser 1,80 mètre de longueur au premier niveau, et 1,60 mètre de longueur au deuxième niveau, avec une épaisseur maximale de 1,20 mètre sur le quai Jules Sandeau, et de 0,80 mètre sur les autres voies. Des dimensions plus importantes sont acceptées sur les bâtiments à plusieurs travées.

La fermeture des balcons par une véranda est interdite dans les immeubles.

11.5. Annexes

11.5.1. Aspect général des annexes :

Les annexes autorisées, y compris les abris de jardin, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les abris de jardin devront être dans des teintes de couleur foncée y compris les toitures. Il n'est pas imposé de formes relatives aux toitures et couverture des abris de jardins.

11.5.2. Toitures et couverture des annexes :

Les pentes pourront être plus douces que les pentes des constructions principales. Les matériaux ondulés et réfléchissants sont interdits.

11.6. Clôtures

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale (RD45) pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

12. Article UC 12 – Stationnement

12.1. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|---|---|
| <i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i> | |
| Logement | 1 place par tranche de 70m ² entamée de surface de plancher, dans une limite d'au moins 2 places |

13. Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les espaces libres et plantations. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra. Les coupes ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

Pour les terrains de moins de 300 m², 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Pour les terrains de plus de 300 m², 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre. Les solutions techniques envisagées devront être validées par la commune.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

14. Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UC 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques. Il comprend :

- la zone **UE** qui accueille notamment les équipements à vocation de transport (gare), administratifs, médicaux, scolaires et socio-culturels de la commune.
- un secteur **UEh**, au nord de la commune et pour le domaine de Cramphore, à destination d'hébergement hôtelier, d'équipements de loisirs et socio-culturels et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ce secteur peut également accueillir des services et des bureaux. Il comprend les sous-secteurs UEh1 et UEh2 qui se distinguent par des règles de hauteurs différenciés.
- un secteur **UEd**, au nord de la commune, qui comprend la déchetterie.

Les secteurs patrimoniaux de la zone UE sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

1. Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux, hormis celles visées à l'article UE 2.
2. Les constructions à usage agricole et forestier, industriel et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
4. Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les carrières.
10. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

2. Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **orientations d'aménagement et de programmation** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
2. Les **aires de stationnement ouvertes au public** nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

3. Les **constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone.
4. Les **constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services**, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
5. Les **constructions à usage d'hébergement hôtelier, de services et de bureaux** à condition qu'elles soient situées en secteur UEh1 ou UEh2.
6. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
7. Les prescriptions particulières nécessaires à la prise en compte **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine ». 
8. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
9. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
10. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
11. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. 
12. Les **extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable**, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, 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 ou la salubrité des locaux. 
13. Les **travaux, installations et aménagements nécessaires à la déchetterie** uniquement en secteur UEd.
14. **L'extension mesurée des constructions existantes en secteur UEd** à condition que l'extension mesurée ne représente pas une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à étendre par rapport à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014) et dans une limite de 30m² de surface de plancher.

3. Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionnée. Le front sur voie ne pourra être inférieur à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduelles industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduelles sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux

usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

Les opérations d'aménagement devront prévoir un volume de rétention des eaux pluviales respectant les ratios suivants :

- pour les terrains inférieurs à 5000m² : 2m³ pour 100m² de surface imperméabilisée pour un débit de fuite maximal de 2L/s dirigé vers le réseau pluvial existant ;
- pour les terrains supérieurs à 5000m² : 250m³/ha pour un débit de fuite de 3L/s/ha (avec un minimum de 2L/s), dirigé vers le réseau pluvial existant.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Dans les opérations :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.
- la possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- Le long de la RD 45 :
 - Hors agglomération : les nouvelles constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD45. Toutefois les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale. Hors agglomération, les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD45
 - En agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie.
- Le long de toutes les autres voies : Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement.

En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 6 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité de l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.

- lorsque le projet de construction prolonge et s'aligne sur une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, en ménageant un décalage minimum non aggravant de la règle pour marquer la rupture.
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, la règle applicable sera celle de l'article UE 7.
- toutes les annexes, sauf les piscines qui respecteront les règles 6.1 susvisées, seront implantées en recul de la façade sur rue des constructions.

7. Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Implantation des constructions (hors annexes)

7.1.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.

7.1.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cadre de mise aux normes des constructions existantes, les ouvrages techniques peuvent être implantés dans les marges de retrait.
- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (cf. 7.2. ci-après)

7.2. Implantation des annexes

7.2.1. Les piscines

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

7.2.2. Les autres annexes

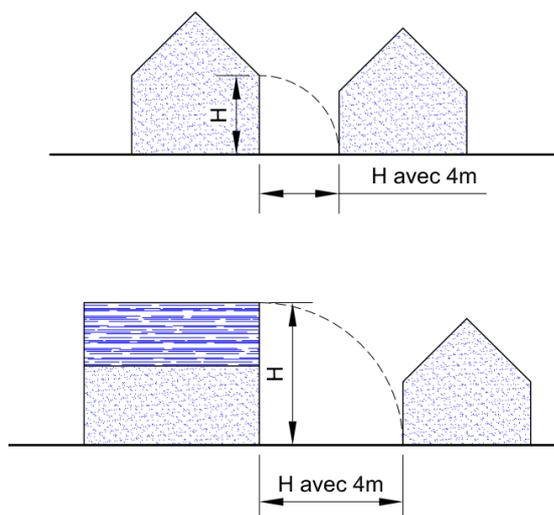
La règle d'implantation de toutes les autres annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres** : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres** : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

8. Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.



La distance de tout point d'une construction annexe (hors piscine) par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale de l'annexe.

9. Article UE 9 – Emprise au sol

Néant.

10. Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les hauteurs maximales des constructions. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

Rappel définition :

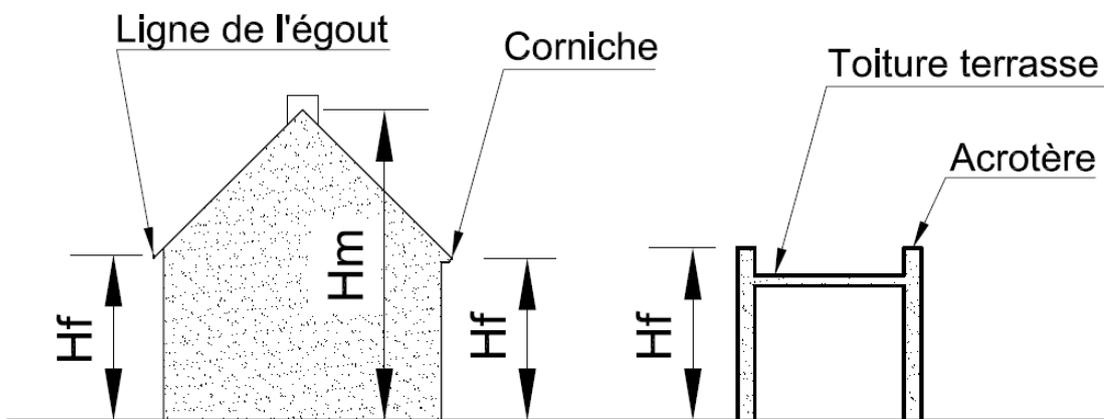
Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.



Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

10.1. Constructions principales

10.1.1. Zone UE :

La hauteur de façade est limitée à 9 mètres.

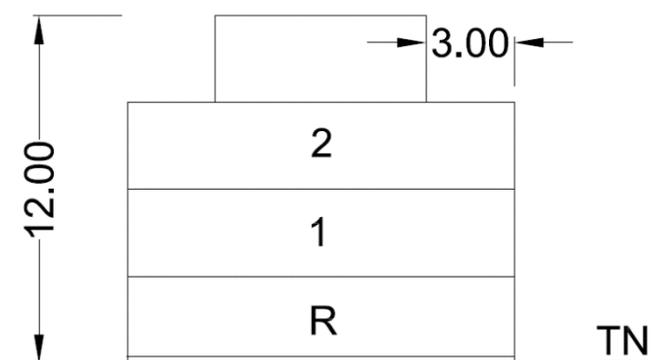
10.1.2. Secteur UEh1 :

La hauteur de façade est limitée à 9 mètres.

Le nombre maximum de niveau des constructions à destination d'hébergement hôtelier sera de R+2. Un comble sera aménageable uniquement si les trois règles ci-dessous sont respectées :

- Le comble est en attique ou le comble est positionné dans le volume de l'attique.
- Au niveau du comble en attique, un retrait de 3 mètres par rapport aux différentes façades de la construction est observé.

- La hauteur maximale est de 12 mètres.

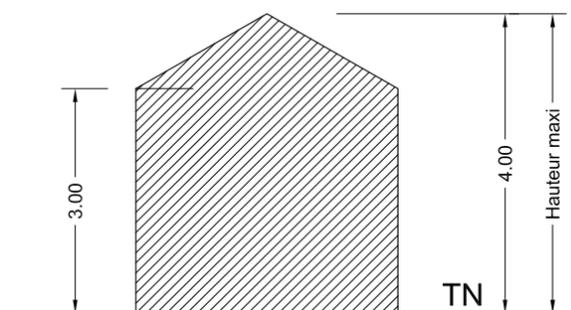


10.1.3. Secteur UEh2

La hauteur de façade est limitée à 12,50 mètres. Le nombre maximum de niveau des constructions à destination d'hébergement hôtelier sera de R+3+c.

10.2. Annexes

La hauteur de façade des annexes est limitée à 3 mètres. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.



11. Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- les rez-de-chaussée des immeubles doivent présenter une assise solide pour le reste de la façade,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,

- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout projet uniquement si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le tissu urbain environnant ;
- L'accès au toit terrasse est autorisé uniquement au niveau inférieur à l'étage en attique.

Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

11.3. Clôtures

Toute clôture, y compris en façade sur voie, doit prévoir un accompagnement végétal d'une hauteur proportionnelle à la clôture réalisée avec des végétaux d'essences typiquement maritimes. Les espaces végétalisés contribuent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale (RD45) pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4. Enseignes

Elles font partie intégrante de la composition de la façade.

Toute inscription, forme ou image, ne peut être apposée en dehors des limites de l'immeuble, sur un balcon ajouré, sur une toiture ou un toit terrasse.

11.5. Annexes

11.5.1. Aspect général des annexes :

Les annexes autorisées, y compris les abris de jardin, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les abris de jardin devront être dans des teintes de couleur foncée y compris les toitures. Il n'est pas imposé de formes relatives aux toitures et couverture des abris de jardins.

11.5.2. Toitures et couverture des annexes :

Les pentes pourront être plus douces que les pentes des constructions principales. Les matériaux ondulés et réfléchissants sont interdits.

11.6. Énergie renouvelable

Pour les secteurs non compris dans l'AVAP : les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

Pour les secteurs compris dans l'AVAP, se reporter directement au règlement de l'AVAP.

12. Article UE 12 – Stationnement

12.1. Conditions de réalisation

12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m². environnement immédiat.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

12.1.2. Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|---|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Hébergement hôtelier | 0,75 places par chambre |
| Bureau | 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher. |
| Entrepôts et ateliers | 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher. |
| Commerce et service | Il n'est pas fixé de norme. |

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|---|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,5 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 200m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

13. Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les espaces libres et plantations. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée,

d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.
Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.
Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par d'autres plantations.
Des plantations seront réalisées impérativement entre la voie et la façade.
Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2. Espaces boisés classés

cf. article 10
des dispositions
générales

13.3. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifié aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UE 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone UI

Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerces.

1. Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole et forestier.
2. Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
4. Les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
6. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
7. Les carrières.
8. Aucune construction ne sera autorisée dans la zone non aedificandi identifiée aux documents graphiques.
9. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

2. Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les **constructions à usage de commerce** à condition que la surface de vente soit d'une surface minimum de 150 m².
2. L'extension des commerces existants avant la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).
3. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaires.
4. Les **installations et aménagements divers demeurent autorisés dans les zones non aedificandi**. Des prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère pourront être imposées (aménagements paysagers, aménagements non imperméables...)
5. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
6. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.
7. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

8. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
9. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
10. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

cf. article 10
des dispositions
générales

3. Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 6 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionnée. Le front sur voie ne pourra être inférieure à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce

qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

Les opérations d'aménagement devront prévoir un volume de rétention des eaux pluviales respectant les ratios suivants :

- pour les terrains inférieurs à 5000m² : 2m³ pour 100m² de surface imperméabilisée pour un débit de fuite maximal de 2L/s dirigé vers le réseau pluvial existant ;
- pour les terrains supérieurs à 5000m² : 250m³/ha pour un débit de fuite de 3L/s/ha (avec un minimum de 2L/s), dirigé vers le réseau pluvial existant.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Dans les opérations :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.

- la possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article UI 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- RD 45 : Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe et 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Autres voies : Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement.

La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, la règle applicable sera celle de l'article UB 7.

7. Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel définition :

cf. article 11
des dispositions
générales

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu).
- Soit à partir de l'une des limites (avec réalisation de murs coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.
- Sur les terrains d'une superficie supérieure à 4.000 m², les constructions peuvent également s'implanter à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm), avec un minimum de 3 m.

8. Article UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m.

9. Article UI 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70%.

10. Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions

Rappel définition :

cf. article 11
des dispositions
générales

Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'éégout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) ne peut excéder de 2 mètres la hauteur des constructions existantes, que ce soit pour des mises aux normes de ces constructions ou pour les nouvelles constructions.

Les éléments techniques de superstructure situés en toiture devront être intégrés dans le traitement architectural et être indiqués dans le permis de construire (façade, coupes, etc.).

11. Article UI 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Toitures

Les bâtiments couverts en terrasses ou toitures à faible pente auront un bandeau au niveau de l'égout du toit.

Les projets de construction doivent favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables en toitures.

11.3. Clôtures

Les haies vives implantées en limites séparatives et en fond de parcelles pourront être doublées de palplanches à partir du vu de la construction. La hauteur maximale de ce type de clôture est limitée à 2 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale (RD45) pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4. Enseignes

Les enseignes s'inscriront impérativement sur les façades des bâtiments sans débords.

11.5. Énergie renouvelable

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

12. Article UI 12 – Stationnement

12.1. Conditions de réalisation

12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

12.1.2. Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|---|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Bureau | 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher. |
| Entrepôts et ateliers | 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher. |
| Commerce et services | 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- pour les commerces, la réalisation de stationnements abrités pour les vélos se fera au plus près des entrées.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

13. Article UI 13 – Espaces libres et plantations

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m².

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre. Les solutions techniques envisagées devront être validées par la commune.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

Des plantations seront réalisées impérativement entre la voie et la façade.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifié aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article UI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UI 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UI 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL

Zone urbaine destinée à accueillir les campings-caravaning et parcs résidentiels de loisirs de la commune.

1. Article UL 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux, hormis celles visées à l'article UL 2.
2. Les constructions à usage agricole et forestier, industriel et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
3. Les entrepôts.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
5. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
6. Les carrières.
7. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

2. Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les **constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone.
2. Les **constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux**, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
3. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
4. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions. 
5. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
6. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
7. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.

8. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

cf. article 10
des dispositions
générales

3. Article UL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionnée. Le front sur voie ne pourra être inférieure à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article UL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit

être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noüe, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Dans les opérations :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.
- la possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article UL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.

En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité de l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.

- lorsque le projet de construction prolonge et s'aligne sur une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, en ménageant un décalage minimum non aggravant de la règle pour marquer la rupture.
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, la règle applicable sera celle de l'article UL 7.
- toutes les annexes, sauf les piscines qui respecteront les règles 6.1 susvisées, seront implantées en recul de la façade sur rue des constructions.

7. Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Rappel définition :

cf. article 11
des dispositions
générales

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Implantation des constructions (hors annexes)

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.

7.2. Implantation des annexes

7.2.1. Les piscines

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

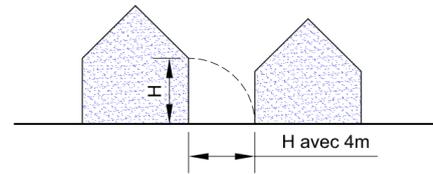
7.2.2. Les autres annexes

La règle d'implantation de toutes les autres annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

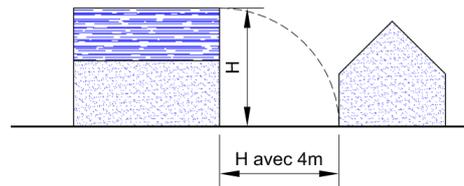
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres** : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres** : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

8. Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.



La distance de tout point d'une construction annexe (hors piscine) par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale de l'annexe.



9. Article UL 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10%.

10. Article UL 10 – Hauteur maximale des constructions

Rappel définition :

cf. article 11
des dispositions
générales

Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'éégout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.

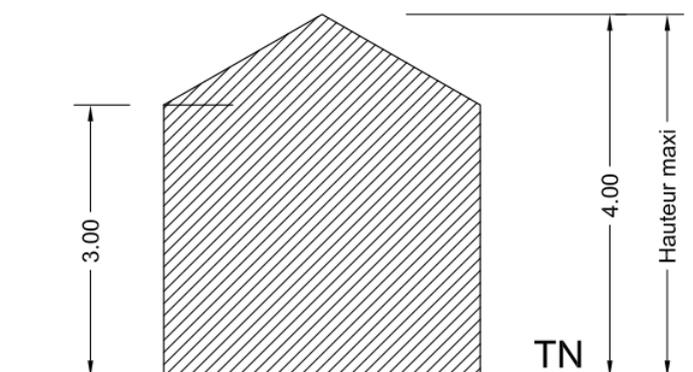
Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

10.1. Constructions principales

La hauteur de façade est limitée à 7 mètres, soit R+1+c.

10.2. Annexes

La hauteur de façade des annexes est limitée à 3 mètres. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.



11. Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Toitures

La plus grande partie de la toiture des constructions principales (construction d'origine + éventuelles extensions) sera réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, y compris le zinc, avec une majorité de pentes comprises entre 30° et 50°. Il est entendu que la plus grande partie de la toiture correspond à la moitié au moins de la toiture calculée sur le plan de toiture (les lucarnes de pente inférieure à 30° seront décomptées des surfaces de toiture à pente).

L'utilisation de la tuile vieillie pourra être autorisée si la construction est implantée dans un environnement immédiat où la tuile domine. L'utilisation de la tuile béton est interdite.

Dans le cadre d'une construction existante couverte en tuiles, les extensions projetées pourront être couvertes avec des matériaux de même nature et de même aspect.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le tissu urbain environnant ;
- L'accès au toit terrasse est interdit.

Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon,

plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

11.3. Clôtures

Toute clôture, y compris en façade sur voie, doit prévoir un accompagnement végétal d'une hauteur proportionnelle à la clôture réalisée avec des végétaux d'essences typiquement maritimes. Les espaces végétalisés contribuent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées par :

- Un grillage ou des lisses doublés par une haie vive
- Un mur bahut, ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté ou non de grilles, grillage ou lisse.
- L'emploi de palplanche est interdit à l'alignement des voies, mais autorisé sur des limites séparatives.

11.4. Annexes

11.4.1. Aspect général des annexes :

Les annexes autorisées, y compris les abris de jardin, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les abris de jardin devront être dans des teintes de couleur foncée y compris les toitures. Il n'est pas imposé de formes relatives aux toitures et couverture des abris de jardins.

11.4.2. Toitures et couverture des annexes :

Les pentes pourront être plus douces que les pentes des constructions principales. Les matériaux ondulés et réfléchissants sont interdits.

11.5. Énergie renouvelable

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

12. Article UL 12 – Stationnement

12.1. Conditions de réalisation

12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

12.1.2. Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|---|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Hébergement hôtelier / Restaurant | Il n'est pas fixé de norme. |
| Bureau | 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher. |
| Entrepôts et ateliers | 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher. |
| Commerce et service | Il n'est pas fixé de norme. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,5 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

13. Article UL 13 – Espaces libres et plantations

Rappel définitions :

cf. article 11
des dispositions
générales

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

90% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre. Les solutions techniques envisagées devront être validées par la commune.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

Des plantations seront réalisées impérativement entre la voie et la façade.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifié aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article UL 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UL 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UL 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone UP

Zone destinée à recevoir les établissements dont l'activité est liée à la pêche en mer et à la navigation de plaisance.

Les secteurs patrimoniaux de la zone UP sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

1. Article UP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2.

2. Article UP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements d'infrastructure, de superstructure et les installations nécessaires à **l'exploitation du port** à condition qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
2. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables et compatibles avec les milieux environnants.
3. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

3. Article UP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Néant.

4. Article UP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les bateaux doivent se déplacer aux dispositifs de branchement prévus.

5. Article UP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet eu égard au site concerné (les quais) entièrement propriété de la commune.

7. Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet eu égard au site concerné (les quais) entièrement propriété de la commune.

8. Article UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

9. Article UP 9 – Emprise au sol

Néant.

10. Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions

Néant.

11. Article UP 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Tout projet d'équipement doit préciser par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des équipements ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

12. Article UP 12 – Stationnement

12.1. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|---|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

12.2. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

13. Article UP 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifié aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article UP 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UP 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UP 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone US

Zone urbaine accueillant les équipements sportifs collectifs de la commune.

Les secteurs patrimoniaux de la zone US sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

1. Article US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux.
2. Les constructions à usage d'habitation, hormis celles visées à l'article US 2.
3. Les constructions à usage agricole et forestier, industriel et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
5. Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
6. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
9. Les garages collectifs de caravanes.
10. Les carrières.
11. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

2. Article US 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les **aires de stationnement ouvertes au public** nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
2. Les **bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les équipements associés** nécessaires aux aménagements.
3. Les **constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone.
4. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
5. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.

6. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
7. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
8. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
9. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

cf. article 10
des dispositions
générales

3. Article US 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout ~~obstacle~~ et stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionnée. Le front sur voie ne pourra être inférieur à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

4. Article US 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Dans les opérations :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

5. Article US 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie.
- Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité de l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.
- lorsque le projet de construction prolonge et s'aligne sur une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, en ménageant un décalage minimum non aggravant de la règle pour marquer la rupture.

7. Article US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.

8. Article US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

9. Article US 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

10. Article US 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les hauteurs maximales des constructions. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

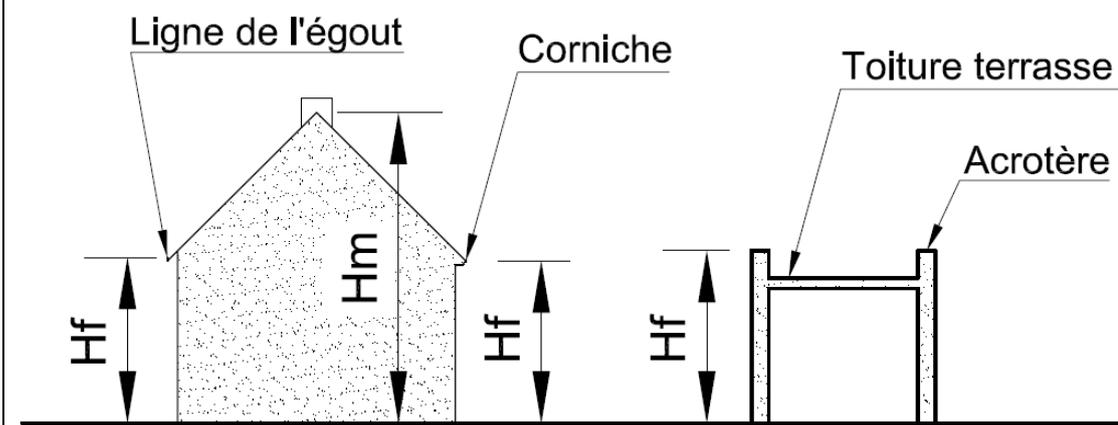
Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.



Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

La hauteur de façade est limitée à 9 mètres.

11. Article US 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- les rez-de-chaussée des immeubles doivent présenter une assise solide pour le reste de la façade,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Clôtures

Toute clôture, y compris en façade sur voie, doit prévoir un accompagnement végétal d'une hauteur proportionnelle à la clôture réalisée avec des végétaux d'essences typiquement maritimes. Les espaces végétalisés contribuent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

11.3. Énergie renouvelable

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

12. Article US 12 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant.

13. Article US 13 – Espaces libres et plantations

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les espaces libres et plantations. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

Rappel définitions :

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

85% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m².

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre. Les solutions techniques envisagées devront être validées par la commune.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

Des plantations seront réalisées impérativement entre la voie et la façade.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifié aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

14. Article US 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article US 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article US 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation. Elle concerne la zone du Cornin.

1. Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole et forestier, industriel, d'entrepôt, de bureau, de commerce et d'artisanat.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
5. Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
7. Les garages collectifs de caravanes.
8. Les carrières.
9. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

2. Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.
2. Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve que :
 - Elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone et que le projet se fasse en cohérence avec la desserte des réseaux publics.
 - Elle ne soit pas de nature à compromettre l'urbanisation du secteur.
 - Elle ait réalisée ou programmée les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone.
3. Le terrain est situé dans un secteur où des **orientations d'aménagement et de programmation** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

4. Les **opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division**, à condition que le projet prévoit au moins :

- 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;
- **Et** 20% de logements en accession aidée. Lorsque le projet concerne un hébergement particulier tel que résidence seniors, résidence de tourisme, le demandeur de l'autorisation n'est pas tenu à l'obligation de réalisation de 20 % de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

5. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
6. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
7. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
8. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
9. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

cf. article 10
des dispositions
générales

3. Article 1AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,

- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des 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.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès sera de 3 mètres minimum.

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

Les opérations d'aménagement devront prévoir, conformément à la carte de zonage pluvial annexée au présent règlement :

- Secteur de Cornin : volume de stockage de 350 m³ avec un débit de fuite de 5l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial du boulevard de l'Atlantique.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.
- la possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

cf. article 11
des dispositions
générales

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- Boulevard de l'Atlantique : Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe de la voie et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie.
- Toutes les autres voies : selon un recul d'au minimum 1 mètre par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité de l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.
- lorsque le projet de construction prolonge et s'aligne sur une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, en ménageant un décalage minimum non aggravant de la règle pour marquer la rupture.
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, la règle applicable sera celle de l'article 1AU 7.
- toutes les annexes, sauf les piscines qui respecteront les règles 6.1 susvisées, seront implantées en recul de la façade sur rue des constructions.

7. Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Rappel définition :

cf. article 11
des dispositions
générales

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Implantation des constructions (hors annexes)

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 2m.

7.2. Implantation des annexes

7.2.1. Les piscines

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

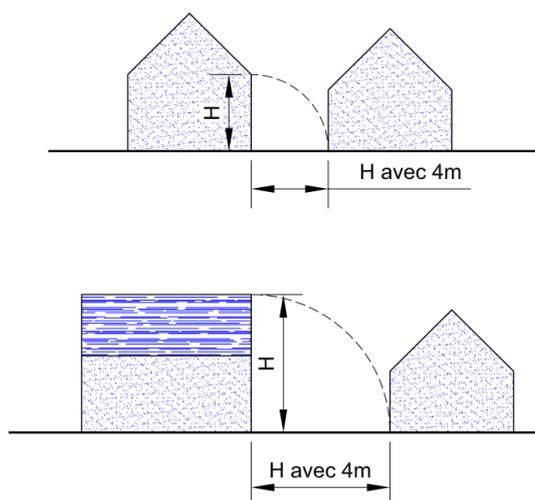
7.2.2. Les autres annexes

La règle d'implantation de toutes les autres annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres** : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres** : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

8. Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.



La distance de tout point d'une construction annexe (hors piscine) par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale de l'annexe.

9. Article 1AU 9 – Emprise au sol

9.1. Toutes constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

9.2. Annexes

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 8% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 40 m² par unité foncière.

Les abris de jardin n'excéderont pas 15 m².

10. Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

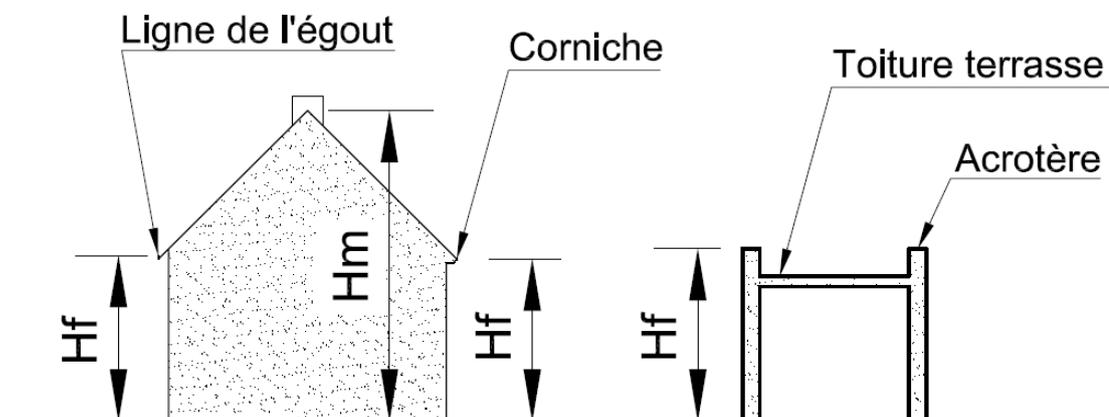
Hauteur :

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

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.



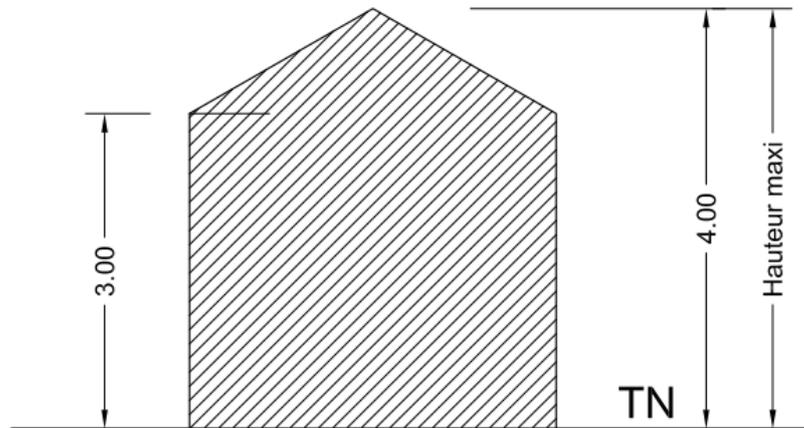
Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

10.1. Constructions principales

La hauteur de façade est limitée à 8 mètres, soit R+1+c.

10.2. Annexes

La hauteur de façade des annexes est limitée à 3 mètres. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.



11. Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Cette cohérence est le fruit du respect d'un langage architectural, exprimé par l'environnement à travers :

- le rythme de la trame parcellaire,
- l'alignement et le gabarit des constructions,
- la typologie des formes, des façades, des matériaux et des couleurs.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Toitures

Toits en pente :

- La plus grande partie de la toiture des constructions principales (construction d'origine + éventuelles extensions) sera réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, y compris le zinc, avec une majorité de pentes comprises entre 30° et 50°. Il est entendu que la plus grande partie de la toiture correspond à la moitié au moins de la toiture calculée sur le plan de toiture (les lucarnes de pente inférieure à 30° seront décomptées des surfaces de toiture à pente).
- Dans le cas de toitures existantes à la date d'approbation du PLU et dont la pente est inférieure à 30° ou supérieure à 50°, les toitures des extensions

pourront conserver la pente existante. La règle des 50% au moins de pentes comprises entre 30° et 50° précédemment évoquée ne s'appliquera donc pas.

- Dans le cadre d'une construction existante couverte en tuiles, les extensions projetées pourront être couvertes avec des matériaux de même nature et de même aspect.
- Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier laquée, fer galvanisé) sont interdits.

Toits terrasses :

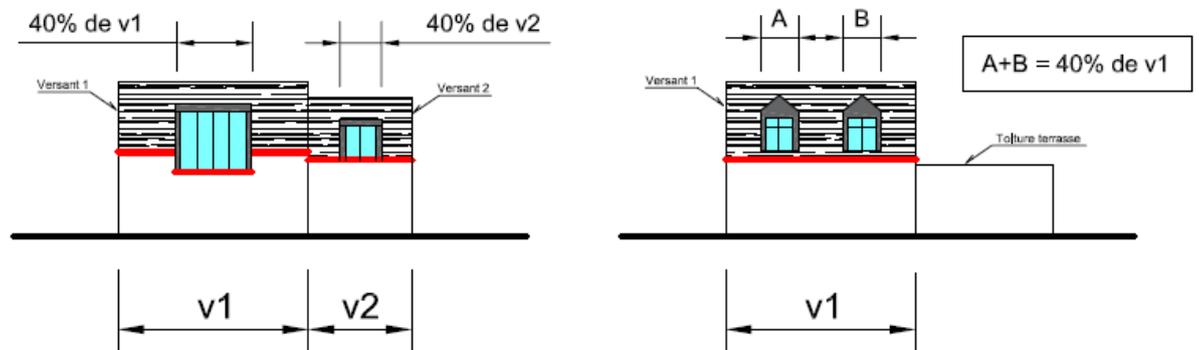
Dans le respect du premier alinéa de la partie précédente « toits en pente », les toitures terrasses sont autorisées sur tout projet si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Le bâtiment couvert d'un toit terrasse est un rez-de-chaussée ;
- Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le tissu urbain environnant ;
- L'accès au toit terrasse est interdit.

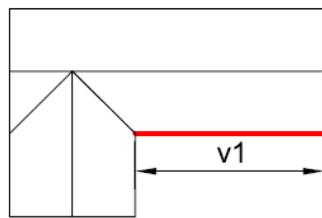
Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

11.3. Ouvertures en toiture

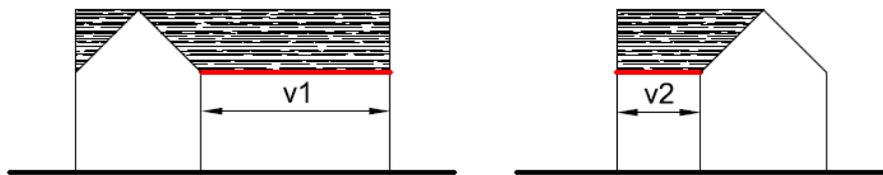
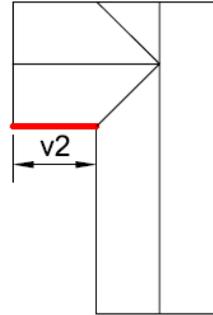
Les lucarnes seront en harmonie avec l'immeuble sur lequel elles sont implantées. Elles seront notamment couvertes avec le même matériau que la toiture de l'immeuble. Elles seront limitées à un linéaire de 40% au plus de chaque versant de toiture.



Façades



Plan de toiture



Façades

11.4. Clôtures

Toute clôture, y compris en façade sur voie, doit prévoir un accompagnement végétal d'une hauteur proportionnelle à la clôture réalisée avec des végétaux d'essences typiquement maritimes. Les espaces végétalisés contribuent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

11.4.1. Clôtures sur rue et en limite séparative sur une distance de 2 mètres minimum à compter de l'alignement

- Les clôtures jouent un rôle important dans la définition de l'espace public. Elles pourront être constituées soit d'un mur bahut enduit sur les deux faces ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture surmonté ou non de grilles, grillage ou lisses en claire-voie, soit par une simple grille ou grillage. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 1,50 m.
- En outre, les murs en pierre d'une hauteur maximum de 1,80 m, traités avec soin sont autorisés. Ils seront terminés par un glacis, une maçonnerie enduite sur les deux faces ou de briques.

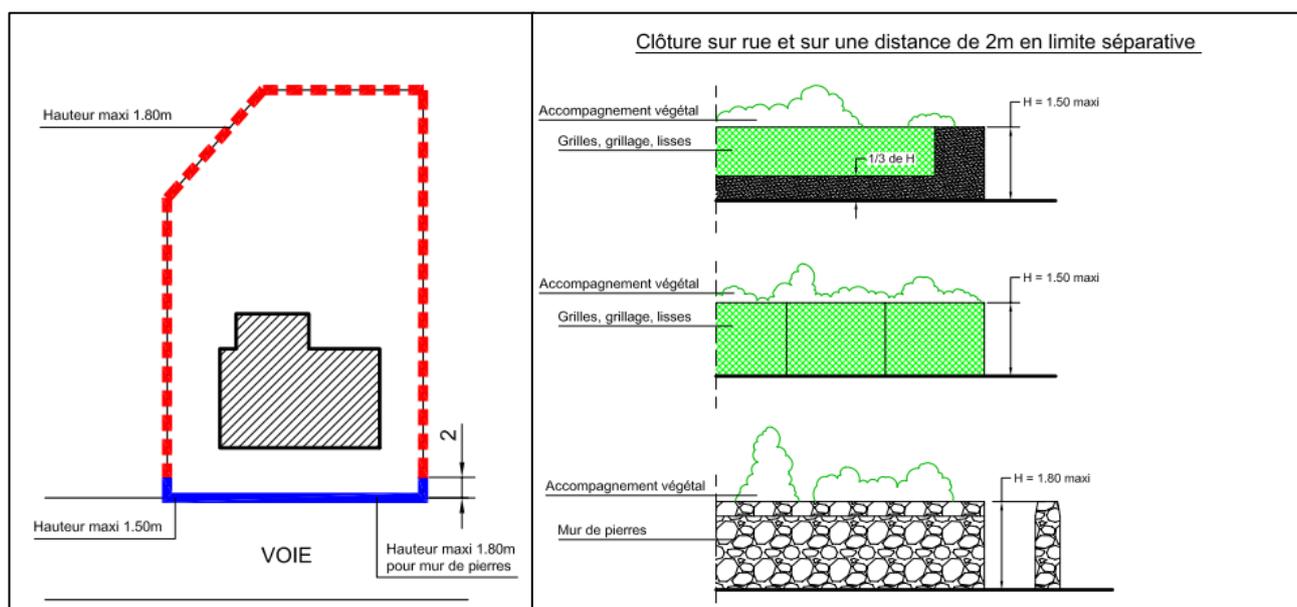
11.4.2. Clôtures en limites séparatives

Au-delà du linéaire de 2 mètres minimum à compter de l'alignement défini à l'article 11.4.1., la hauteur maximum est limitée à 1,80 m.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit sur les deux faces ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture surmonté ou non de grilles, grillage ou lisses en claire-voie.
- Soit par un simple grillage

- Soit par des panneaux de bois, palplanches ...



11.5. Annexes

11.5.1. Aspect général des annexes :

Les annexes autorisées, y compris les abris de jardin, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les abris de jardin devront être dans des teintes de couleur foncée y compris les toitures. Il n'est pas imposé de formes relatives aux toitures et couverture des abris de jardins.

11.5.2. Toitures et couverture des annexes :

Les pentes pourront être plus douces que les pentes des constructions principales. Les matériaux ondulés et réfléchissants sont interdits.

11.6. Énergie renouvelable

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

12. Article 1AU 12 – Stationnement

12.1. Conditions de réalisation

12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

12.1.2. Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|---|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Logement | 1 place par tranche de 70 m ² entamée de surface de plancher dans une limite de 2 places par logement |
| Opération d'aménagement de plus de 3 logements | Création d'un parking commun comprenant au moins 1 place de stationnement par fraction commencée de 3 logements |
| Logement locatif financé par un prêt de l'État | 1 place par logement (article L.151-35 du code de l'urbanisme) |
| Hébergement hôtelier | Il n'est pas fixé de norme. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

13. Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Rappel définitions :

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

cf. article 11
des dispositions
générales

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre. Les solutions techniques envisagées devront être validées par la commune.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

Des plantations seront réalisées impérativement entre la voie et la façade.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2. Espaces boisés classés

cf. article 10
des dispositions
générales

13.3. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifié aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article 1AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article 1AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones naturelles

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. (art. R 123-8 CU). Par ailleurs, la zone N prend en compte les risques naturels observés sur la commune (risque de submersion marine notamment).

La zone N comprend deux secteurs (un secteur indicé NP correspondant aux parties terrestres de la commune et un secteur NM correspondant aux parties maritimes du territoire) eux-mêmes divisés en plusieurs sous-secteurs :

- **Secteur NP** : protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable (noyaux de biodiversité majeurs et annexes) ainsi qu'aux principaux lieux de nature en ville.
 - **Sous-secteur NP 146-6** : espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce secteur correspond aux marais au nord de la commune ainsi qu'aux parties naturelles des sites inscrits et classés le long de la Grande Côte.
 - **Sous-secteur NPa** : secteur compris dans la zone de vigilance renforcée située derrière les digues et au sein duquel sont autorisés les travaux et aménagements liés aux équipements à proximité immédiate.
 - **Sous-secteur NPb** : secteur correspondant au bois au sein duquel seule la réfection des bâtiments existants est autorisée.
 - **Sous- secteur NPj** : secteur correspondant aux jardins cultivés à protéger de la zone du Cornin où seules sont autorisées les nouvelles annexes respectant une certaine taille.
 - **Sous-secteur NPs** : secteur autorisant les parkings paysagers.
 - **Sous-secteur NPp** : correspond à la plage du Nau.
- **Secteur NM** : secteur délimité en vue de la gestion du domaine publique maritime.
 - **Sous-secteur NM 146-6** : secteur délimité en vue de la gestion du domaine publique maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les secteurs patrimoniaux de la zone NP sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

1. Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les constructions, installations et tous les aménagements, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2
2. Le stationnement des caravanes
3. Les nouvelles annexes, sauf en secteur NPj.

4. Aucune construction (extension et annexe) ne sera autorisée dans la zone non aedificandi identifiée aux documents graphiques.
5. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

2. Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Hormis en secteur NM et NM 146-6, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
2. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.
3. Les **installations et aménagements divers demeurent autorisés dans les zones non aedificandi**. Des prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère pourront être imposées (aménagements paysagers, aménagements non imperméables...)
4. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
5. En dehors du sous-secteur NP 146-6, les travaux et aménagements liés aux **ouvrages d'intérêt public dont le caractère indispensable nécessite qu'ils soient réalisés dans ces espaces** comme, notamment, la défense contre les risques, la défense contre les incendies, la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention)...
6. En dehors du sous-secteur NP 146-6, les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
7. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.
8. Les aménagements qui préservent la percée visuelle en direction des marais dans les **cônes de vue** remarquables, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

cf. article 10
des dispositions
générales

cf. article 10
des dispositions
générales

Sont admises en secteur NP uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

9. **L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées** sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires. L'extension mesurée doit correspondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension mesurée ne pourra pas occuper davantage d'emprise au sol que l'emprise occupée à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

- L'extension mesurée est limitée à 30m² de surface de plancher supplémentaire.
10. Les **chemins piétonniers et les mobiliers urbains** destinés à l'accueil et à l'information du public.
 11. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la **gestion des voiries et des réseaux**.

Sont admis en sous-secteur NP 146-6 uniquement, 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 et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

12. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
13. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
14. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
15. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux alinéas 12, 13 et 15 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont admises en secteur NP_a uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

16. Les travaux et aménagements liés aux équipements situés en zone UE_h et à proximité immédiate.

Sont admises en secteur NP_b uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

17. L'aménagement et la réfection des équipements existants et nécessaires à l'entretien du bois ou à la pratique d'activités sportives et culturelles.

Sont admises en sous-secteurs NP_j uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

18. Les nouvelles annexes dans une limite de 4 m² par unité foncière.

Sont admises en sous-secteurs NPp uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

19. L'aménagement sans extension et la réfection des équipements existants et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la plage (cabines de bain, toilettes publiques, douches, abris de sauvetage...).
20. Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontables et démontés à la fin de la saison estivale.

Sont admises en sous-secteurs NPs uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

21. Les parkings paysagers ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de ces parkings.

Sont admises en secteur NM uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

22. Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
23. Les aménagements et équipements à vocation nautique ou balnéaire, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.
24. Les travaux d'entretien courant et de mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.

Sont admises en secteur NM 146-6 uniquement, 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 et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

25. Les installations et aménagements légers nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
26. Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.
27. Les travaux d'entretien courant et de mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.

Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

3. Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En outre, pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 20m, un seul accès véhicule sera autorisé. La largeur de l'accès sera limitée à 30% du linéaire sur voie avec un maximum de 5m.

4. Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

4.2.3. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Tous les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

5. Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définitions :

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions (extensions) doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie.
- Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la préservation du milieu naturel (haut de falaises...) justifie une implantation différente pour l'extension mesurée d'une construction existante.
- lorsque le projet de construction prolonge et s'aligne sur une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, en ménageant un décalage minimum non aggravant de la règle pour marquer la rupture.

7. Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article N 6

Les constructions doivent être édifiées à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.

7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale de 20 mètres définie au 7.1.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur maximale (Hm) de la construction avec un minimum de 6 m.

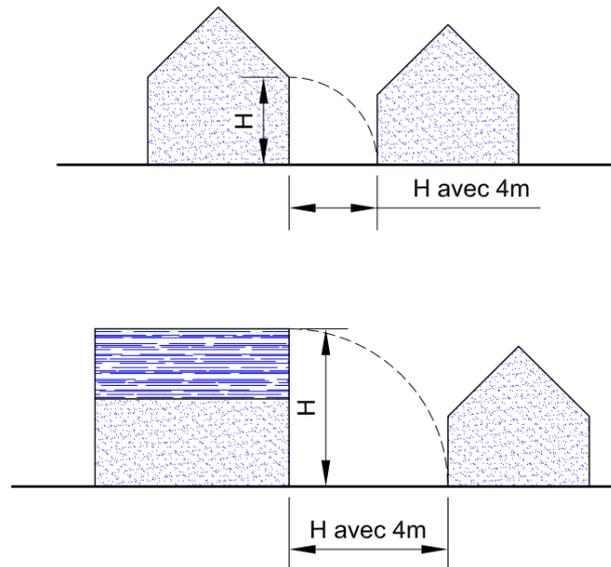
7.3. Implantation des annexes en secteur NPj uniquement

La règle d'implantation des annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres** : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- **Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres** : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

8. Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.



9. Article N 9 – Emprise au sol

En secteur NP, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

10. Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les hauteurs maximales des constructions. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

En secteur NP, les constructions sont limitées à 7 mètres de façade, soit R+1+C, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur façade des constructions adjacentes. La hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle d'une construction mitoyenne.

La hauteur de façade des annexes est limitée à 3 mètres. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

11. Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non.

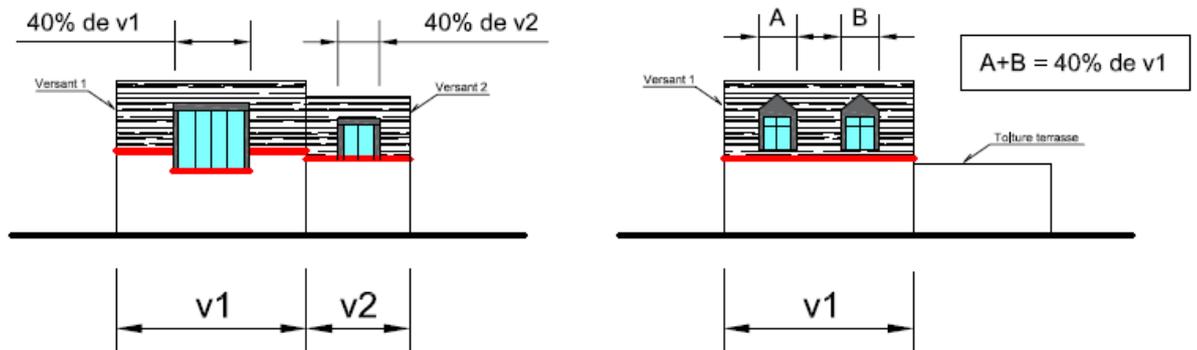
11.2. Toitures en secteur NP

- La plus grande partie de la toiture des constructions principales (construction d'origine + éventuelles extensions) sera réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, y compris le zinc, avec une majorité de pentes comprises entre 30° et 50°. Il est entendu que la plus grande partie de la toiture correspond à la moitié au moins de la toiture calculée sur le plan de toiture (les lucarnes de pente inférieure à 30° seront décomptées des surfaces de toiture à pente).
- Dans le cas de toitures existantes à la date d'approbation du PLU et dont la pente est inférieure à 30° ou supérieure à 50°, les toitures des extensions pourront conserver la pente existante. La règle des 50% au moins de pentes comprises entre 30° et 50° précédemment évoquée ne s'appliquera donc pas.
- L'utilisation de la tuile vieillie pourra être autorisée si la construction est implantée dans un environnement immédiat où la tuile domine. L'utilisation de la tuile béton est interdite.
- Dans le cadre d'une construction existante couverte en tuiles, les extensions projetées pourront être couvertes avec des matériaux de même nature et de même aspect.
- Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier laquée, fer galvanisé) sont interdits.

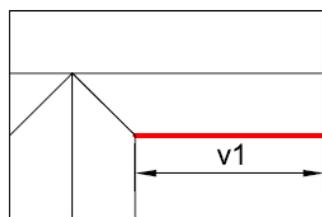
11.3. Ouvertures en toiture en secteur NP

Les châssis épousant le rampant du toit sont autorisés à condition qu'ils ne créent pas de surépaisseur.

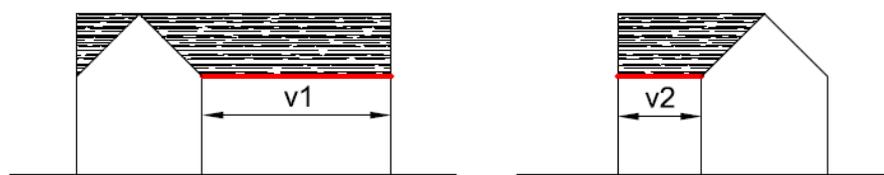
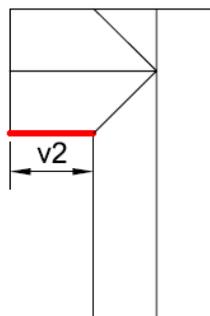
Les lucarnes seront limitées à un linéaire de 40% au plus de chaque versant de toiture.



Façades



Plan de toiture



Façades

11.4. Énergie renouvelable

En dehors des secteurs compris dans l'AVAP, les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

Pour les secteurs compris dans l'AVAP, se reporter directement au règlement de l'AVAP.

11.5. Clôtures

La clôture doit être composée d'une haie vive doublée ou non par un grillage, ou une ganivelle, ou tout autre élément ajouré adapté à la nature du site, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Si un mur en pierres existe, il est recommandé de le conserver.

12. Article N 12 – Stationnement

Néant.

13. Article N 13 – Espaces libres et plantations

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU concernant les espaces libres et plantations. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

13.1. Plantations et espaces communs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

Dans les Espaces Naturels Sensibles, reportés au plan de zonage, il est possible de ne pas remplacer les arbres abattus, ces espaces faisant l'objet d'une gestion spécifique qui a pour but la mise en valeur, la préservation et/ou la reconquête de la biodiversité des sites.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2. Espaces boisés classés

cf. article 10
des dispositions
générales

13.3. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à protéger, identifié aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article N 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.