

DEPARTEMENT DU GARD (30)

COMMUNE DU GRAU DU ROI (30 133)



# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Document de travail provisoire.

Ce document n'a pas été approuvé par le conseil municipal de la commune.

Il est fourni à titre indicatif dans le cadre de la concertation, il est non opposable, n'a pas de valeur juridique et a vocation à évoluer au fil du temps.



## 4.1. REGLEMENT ECRIT

Révision du PLU arrêtée le :

.../.../.....

Révision du PLU approuvée le :

.../.../.....

**Alpicité**  
Urbanisme. Paysage.  
Environnement



# SOMMAIRE

Sommaire .....	3
<b>Titre 1 – dispositions générales .....</b>	<b>9</b>
<b>Article 1 – division du territoire en zones .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 2 – dispositions applicables à l'ensemble des zones.....</b>	<b>14</b>
2.1. Prise en compte des constructions existantes .....	14
2.2. Reconstruction après sinistre.....	14
2.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels .....	14
2.4. Calcul du retrait des constructions et survol de domaine public .....	14
2.5. Desserte par les réseaux .....	14
2.6. Insertion paysagère des éléments techniques des différents réseaux .....	16
2.7. Gestion des substances toxiques ou dangereuses .....	17
2.8. Ouvrages divers .....	17
2.9. Création d'accès sur la voie publique .....	18
2.10. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation .....	18
2.11. Implantations des constructions par rapport aux routes départementales .....	19
2.12. Stationnement .....	19
2.13. Plantations proscrites ou à éviter .....	22
<b>Article 3 – les prescriptions graphiques du règlement .....</b>	<b>24</b>
<b>Article 4 – autres informations.....</b>	<b>49</b>
4.1 Adaptations mineures.....	49
4.2 Les constructions durables .....	49
4.3 Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment).....	50
4.4 Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	51
4.5 Règlements de voirie .....	51
4.6 Réciprocité avec les bâtiments agricoles .....	51
4.7 Défrichage .....	53
4.8 Constructibilité limitée aux abords de la RD62 .....	53
4.9 Les servitudes d'utilité publique .....	53
<b>Article 5 – définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU) .....</b>	<b>55</b>
<b>Article 6 – destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU.....</b>	<b>64</b>
<b>Titre 2 – dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>68</b>

<b>Chapitre 1 : règlement applicable à la zone Ua.....</b>	<b>69</b>
1-Ua - destinations de constructions autorisées.....	69
2-Ua - destinations de constructions interdites.....	69
3-Ua - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	69
4-Ua – mixité fonctionnelle et sociale.....	69
5-Ua – volumétrie et implantation des constructions .....	70
6-Ua – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	71
7-Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	74
8-Ua – Stationnement.....	74
9-Ua – desserte par les voies publiques ou privées .....	75
10-Ua - desserte par les réseaux.....	75
<b>Chapitre 2 : règlement applicable à la zone Ub .....</b>	<b>76</b>
1-Ub - destinations de constructions autorisées .....	76
2-Ub - destinations de constructions interdites.....	76
3-Ub - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	76
4-Ub – mixité fonctionnelle et sociale .....	76
5-Ub – volumétrie et implantation des constructions .....	77
6-Ub – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	78
7-Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	79
8-Ub – Stationnement.....	80
9-Ub – desserte par les voies publiques ou privées.....	80
10-Ub - desserte par les réseaux .....	80
<b>Chapitre 3 : règlement applicable à la zone Uc.....</b>	<b>82</b>
1-Uc - destinations de constructions autorisées.....	82
2-Uc - destinations de constructions interdites.....	82
3-Uc - destinations de constructions soumises à condition particulière.....	82
4-Uc – mixité fonctionnelle et sociale.....	82
5-Uc – volumétrie et implantation des constructions.....	83
6-Uc – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	84
7-Uc – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	85
8-Uc – Stationnement.....	85
9-Uc – desserte par les voies publiques ou privées .....	86
10-Uc - desserte par les réseaux.....	86

<b>Chapitre 4 : règlement applicable à la zone Ucamp .....</b>	<b>87</b>
1-Ucamp - destinations de constructions autorisées.....	87
2-Ucamp - destinations de constructions interdites.....	87
3-Ucamp - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	87
4-Ucamp – mixité fonctionnelle et sociale.....	87
5-Ucamp – volumétrie et implantation des constructions .....	88
6-Ucamp – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	88
7-Ucamp – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	89
8-Ucamp – Stationnement.....	89
9-Ucamp – desserte par les voies publiques ou privées .....	90
10-Ucamp - desserte par les réseaux.....	90
<b>Chapitre 5 : règlement applicable à la zone Ud .....</b>	<b>91</b>
1-Ud - destinations de constructions autorisées .....	91
2-Ud - destinations de constructions interdites.....	91
3-Ud - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	91
4-Ud – mixité fonctionnelle et sociale .....	91
5-Ud – volumétrie et implantation des constructions .....	92
6-Ud – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	93
7-Ud – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	94
8-Ud – Stationnement.....	95
9-Ud – desserte par les voies publiques ou privées.....	95
10-Ud - desserte par les réseaux .....	96
<b>Chapitre 6 : règlement applicable à la zone Ue .....</b>	<b>97</b>
1-Ue - destinations de constructions autorisées .....	97
2-Ue - destinations de constructions interdites.....	97
3-Ue - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	99
4-Ue – mixité fonctionnelle et sociale .....	99
5-Ue – volumétrie et implantation des constructions .....	100
6-Ue – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	101
7-Ue – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	103
8-Ue – Stationnement.....	103
9-Ue – desserte par les voies publiques ou privées.....	104
10-Ue - desserte par les réseaux.....	105

<b>Chapitre 7 : règlement applicable à la zone Uep .....</b>	<b>106</b>
1-Uep - destinations de constructions autorisées .....	106
2-Uep - destinations de constructions interdites.....	106
3-Uep - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	106
4-Uep – mixité fonctionnelle et sociale .....	106
5-Uep – volumétrie et implantation des constructions .....	107
6-Uep – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	107
7-Uep – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	109
8-Uep – Stationnement .....	109
9-Uep – desserte par les voies publiques ou privées.....	110
10-Uep - desserte par les réseaux .....	110
<b>Chapitre 8 : règlement applicable à la zone Un .....</b>	<b>111</b>
1-Un - destinations de constructions autorisées .....	111
2-Un - destinations de constructions interdites.....	111
3-Un - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	111
4-Un – mixité fonctionnelle et sociale .....	111
5-Un – volumétrie et implantation des constructions .....	112
6-Un – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	112
7-Un – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	113
8-Un – Stationnement .....	114
9-Un – desserte par les voies publiques ou privées.....	114
10-Un - desserte par les réseaux .....	114
<b>Chapitre 9 : règlement applicable à la zone Up .....</b>	<b>116</b>
1-Up - destinations de constructions autorisées .....	116
2-Up - destinations de constructions interdites.....	116
3-Up - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	116
4-Up – mixité fonctionnelle et sociale .....	117
5-Up – volumétrie et implantation des constructions .....	117
6-Up – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	117
7-Up – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	118
8-Up – Stationnement .....	119
9-Up – desserte par les voies publiques ou privées.....	120
10-Up - desserte par les réseaux .....	120

<b>Chapitre 10 : règlement applicable à la zone Uport.....</b>	<b>121</b>
1-Uport - destinations de constructions autorisées.....	121
2-Uport - destinations de constructions interdites.....	121
3-Uport - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	121
4-Uport – mixité fonctionnelle et sociale.....	121
5-Uport – volumétrie et implantation des constructions .....	122
6-Uport – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	122
7-Uport – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	123
8-Uport – Stationnement.....	123
9-Uport – desserte par les voies publiques ou privées .....	124
10-Uport - desserte par les réseaux.....	124
<b>Chapitre 11 : règlement applicable à la zone Ut .....</b>	<b>125</b>
1-Ut - destinations de constructions autorisées .....	125
2-Ut - destinations de constructions interdites .....	125
3-Ut - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	125
4-Ut – mixité fonctionnelle et sociale .....	125
5-Ut – volumétrie et implantation des constructions.....	126
6-Ut – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	127
7-Ut – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	128
8-Ut – Stationnement .....	128
9-Ut – desserte par les voies publiques ou privées.....	129
10-Ut - desserte par les réseaux .....	129
<b>Titre 3 – dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>130</b>
<b>Chapitre 12 : règlement applicable à la zone 2AU .....</b>	<b>131</b>
1-2AU - destinations de constructions autorisées .....	131
2-2AU - destinations de constructions interdites .....	131
3-2AU - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	131
4-2AU – mixité fonctionnelle et sociale .....	131
5-2AU – volumétrie et implantation des construction.....	131
6-2AU – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	132
7-2AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	132
8-2AU – Stationnement .....	132
9-2AU – desserte par les voies publiques ou privées.....	132

10-2AU - desserte par les réseaux .....	132
<b>Titre 4 – dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>134</b>
<b>Chapitre 13 : règlement applicable à la zone A.....</b>	<b>135</b>
1-A - destinations de constructions autorisées.....	135
2-A - destinations de constructions interdites.....	135
3-A - destinations de constructions soumises à condition particulière.....	135
4-A – mixité fonctionnelle et sociale.....	137
5-A – volumétrie et implantation des constructions.....	137
6-A – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	138
7-A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	140
8-A – stationnement.....	140
9-A – desserte par les voies publiques ou privées .....	140
10-A - desserte par les réseaux.....	140
<b>Titre 5 – dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>141</b>
<b>Chapitre 14 : règlement applicable à la zone N .....</b>	<b>142</b>
1-N - destinations de constructions autorisées .....	142
2-N - destinations de constructions interdites.....	142
3-N - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	142
4-N – mixité fonctionnelle et sociale .....	145
5-N – volumétrie et implantation des constructions .....	145
6-N – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	146
7-N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	147
8-N – stationnement.....	148
9-N – desserte par les voies publiques ou privées.....	148
10-N - desserte par les réseaux .....	148
<b>Annexes.....</b>	<b>149</b>
Couleur des façades.....	151
Couleur des menuiseries et des devantures.....	152
Couleur des façades.....	154
Couleur des menuiseries et des devantures.....	154
Couleur des façades.....	155
Couleur des menuiseries et des devantures.....	155



## **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

DOCUMENT PROVISOIRE



DOCUMENT PROVISOIRE

## ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans de zonage.

### Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U ».

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- **La zone Ua** correspond au centre historique du Grau-du Roi. Elle comprend :
  - o **Un secteur Ua**, correspondant à la rive gauche de la commune (R+2) et aux quais Général de Gaulle en rive droite ;
  - o **Un secteur Ua1** correspondant au centre historique de la rive droite de la commune (R+1) ;
  - o **Des secteurs Ua2** correspondant au front de mer centre avec une hauteur de bâti supérieure à R+3 ;
- **La zone Ub** correspond à une zone avec une dominance d'habitat en R+1 et R+2 (individuel, jumelé, en bande et petits collectifs). Elle comprend **le secteur Ub1** correspondant au front de mer caractérisé par la présence d'habitat individuel et de petits collectifs ;
- **La zone Uc**, qui correspond à l'îlot test de l'écoquartier ;
- **La zone Ucamp** correspond aux campings situés dans l'enveloppe urbaine ;
- **La zone Ud** correspond à des zones urbaines dominées par l'habitat collectif. Elle comprend **le secteur Ud1**, qui correspond aux petits collectifs de l'opération des Orchidées ;
- **La zone Ue** est une zone urbaine à vocation économique. Elle comprend :
  - o **Un secteur Ue1**, correspondant à la zone portuaire technique de Port Camargue ;
  - o **Des secteurs Ue2**, correspondant à la zone d'activités de Nouveau Port ;
  - o **Un secteur Ue3**, correspondant à la zone d'activités de Mon Plaisir ;
  - o **Des secteurs Ue4**, correspondant à des zones d'activités commerciales, avec des **sous-secteurs Ue4p** correspondant à celles situées dans le quartier de Port Camargue ;
  - o **Des secteurs Ue5**, correspondant à des zones d'activités de tourisme et loisirs ;
  - o **Un secteur Ue6**, correspondant au projet de centre de recherche spécialisé sur la mer ;
  - o **Un secteur Ue7**, correspondant à un secteur d'activité de gardiennage.
- **La zone Uep** correspond aux secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- **La zone Un** correspond à des secteurs d'espaces verts urbains ;
- **La zone Up** correspond au quartier de Port Camargue. Elle comprend :
  - o **Un secteur Up**, correspondant à de l'habitat sous forme de Marina à Port Camargue ;
  - o **Des secteurs Up1**, correspondant à de l'habitat collectif localisé à Port Camargue

- **La zone Uport** correspond aux zones dédiées aux équipements techniques nécessaires à la navigation (pontons, berges, etc.)
- **La zone Ut** correspond à une zone dominée par des résidences de tourisme. Elle comprend **le secteur Ut1**, correspondant au village de vacances « Presqu'île du Ponant » ayant la spécificité d'être implantée en partie sur le territoire communal du Grau du Roi et en partie sur celui de la Grande Motte.

### Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU ».

Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

*« (...) Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Article R151-20 du code de l'urbanisme).*

Cela concerne la **zone 2AU** correspondant au projet d'écoquartier (hors première tranche).

### Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

La **zone A**, équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Un secteur a été défini au sein de la zone agricole :

- **Un secteur Ar**, correspondant aux activités existantes de ranchs.

### Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N.

La **zone N** comprend les zones naturelles et forestières. Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La **zone N** comprend :

- **Un secteur Nc**, correspondant au secteur avoisinant la route de Carnon
- **Un secteur Ncamp**, correspondant au camping de l'Espiguette ;
- **Un secteur Nd**, correspondant au dépôt d'hydrocarbures
- **Un secteur Nep**, correspondant à la station d'épuration intercommunale ;
- **Des secteurs NI**, correspondant aux secteurs protégés de la bande littorale et du plan d'eau du Vidourle



DOCUMENT PROVISOIRE

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

### **2.1. Prise en compte des constructions existantes**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées dans le présent plan local d'urbanisme, l'autorisation des droits des sols ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **2.2. Reconstruction après sinistre**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **2.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels**

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

### **2.4. Calcul du retrait des constructions et survol de domaine public**

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture et saillies ne dépassant pas 0,6 m, et pour les balcons ne dépassant pas 1,20 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré en tout point de la construction (partie la plus avancée du bâtiment) au-delà de ce dépassement.

Se reporter au règlement municipal de voirie et au règlement départemental de voirie pour connaître les modalités de survol de domaine public aux abords des voies publiques.

### **2.5. Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable

Il convient de se mettre en relation avec les services de la communauté de communes pour toute demande de raccordement.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, les constructions et installations isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

#### Assainissement

##### Eaux usées domestiques

Il convient de se référer, notamment avant toute demande de raccordement ou d'installation d'assainissement individuel, au zonage d'assainissement et au schéma directeur de l'assainissement des eaux usées (se référer aux annexes du PLU). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services de la communauté de communes.

### Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et doivent être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

### Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales et à son zonage (se référer aux annexes du PLU). Le choix et le mode de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, évacuation vers le réseau collectif...) nécessitent une étude de sol spécifique permettant d'identifier les contraintes du terrain (coefficient d'infiltration, pente, présence de la nappe...).

#### Terrain d'assiette du projet et bassin naturel dont les écoulements sont interceptés supérieurs à 1 ha

En application du code de l'environnement (article R214-1), le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à autorisation ou à déclaration, lorsque la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est :

- Supérieure ou égale à 20 ha (autorisation) ;
- Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (déclaration).

#### Terrain d'assiette du projet et bassin naturel dont les écoulements sont interceptés inférieurs à 1 ha

Conformément au schéma directeur des eaux pluviales :

- Aucun branchement particulier n'est autorisé sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sauf impossibilité d'infiltration ;
- Obligation de mise en œuvre d'un système de gestion des eaux pluviales basé sur l'infiltration : réalisation au préalable une étude de perméabilité du sol avant et après travaux pour vérifier la faisabilité de l'infiltration ;
- Le volume de rétention à réaliser est calculé sur la base d'un ratio de 100 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée ;
- En cas d'impossibilité d'infiltration, le débit de fuite de la parcelle à raccorder (et de son volume de rétention) sur le réseau pluvial est de 7 l/s/hectare au maximum de surface imperméabilisée.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales précise le ratio de volume de compensation (en litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé) par superficie impactée et les modalités d'évacuation des eaux en cas d'impossibilité de mise en œuvre de l'infiltration.

#### Terrain d'assiette du projet inférieur à 200 m<sup>2</sup>

Les terrains d'assiettes inférieurs à 200 m<sup>2</sup> sont dispensés d'études préalable et d'ouvrages de rétention.

## Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne doivent être pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicités pour lesquels des exceptions pourront être envisagées.

## Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager est assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et doivent recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

## **2.6. Insertion paysagère des éléments techniques des différents réseaux**

Les câbles électriques ou de distribution téléphonique ou numérique ainsi que leurs branchements doivent être localisés en souterrain. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eaux pluviales ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, chauffe-eaux ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être localisés dans le volume des constructions ou encastrés dans une niche fermée en façade ou intégrée à la clôture.

## Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être prioritairement implantés en toiture.

Leur agencement ne doit pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction.

Implantés en toiture, sur des toits à pente, les panneaux doivent s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition apposé à la toiture). Il conviendra de respecter le rythme des ouvertures ou l'axe de symétrie de la toiture ou de la façade dans la mesure du possible. Les panneaux doivent présenter un aspect mat et les structures de séparation doivent être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage.

Implantés sur une toiture plate, les panneaux pourront être installés en surimposition et présenter une inclinaison optimale. La hauteur maximale atteinte par les panneaux solaires ne doit pas dépasser la limite haute de l'acrotère.

## 2.7. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses doit être fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets doivent faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion doit faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion doit faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

## 2.8. Ouvrages divers

### Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 3,00 m, sauf nécessité technique dûment justifiée.

Dans l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Doivent respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être en harmonie avec la façade du bâtiment principal. En plus des règles édictées pour les façades dans chaque zone, ils pourront également être en pierre apparente. Les murs de soutènement dit cyclopéens sont en revanche interdits.

### Pilotis

Les constructions sur pilotis ne sont autorisées que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Leur hauteur maximale est limitée à 3,00 m, sauf pour les parkings silos, où leur hauteur n'est pas réglementée.

### Clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du conseil municipal de la commune.

L'édification d'une clôture est facultative. La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures doit faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les haies vives ou des plantes grimpantes, composés d'essences locales variées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection. A titre indicatif, le guide Pollinis, annexé au règlement, pourra être utilement consulté pour le choix des essences.

Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique. Pour rappel, le plan de prévention des risques règlemente également les caractéristiques des clôtures.

Les clôtures devront également faciliter la circulation de la faune. Ainsi, ces clôtures laisseront des passages d'au moins 10 cm par 10 cm, pour les mammifères de la taille d'un Hérisson.

## **2.9. Création d'accès sur la voie publique**

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un ouvrage d'irrigation ou d'évacuation des eaux pluviales, le busage est obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire de l'ouvrage.

## **2.10. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation routière publique doivent avoir :

- Pour les voies à double sens : une bande roulante d'une largeur minimale de 5,00 m.

- Pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement ou « T » de retournement réglementaire dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## 2.11. Implantations des constructions par rapport aux routes départementales

Sur l'ensemble du territoire, les constructions autorisées doivent respecter un recul minimal de :

- RD62, RD62a, RD62b, RD62c, RD979 : 35 m par rapport à l'axe central (ou par rapport à l'axe du terre-plein en cas de double voie);
- RD255 : 25 m par rapport à l'axe central;
- RD 255b (route de l'Espiguette) : 15 m par rapport à l'axe central.

## 2.12. Stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ;
- 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 ;
- De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Toutes les places de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 2,30 m et 5 m de profondeur. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes.

### Revêtement et végétalisation des aires de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 15 places, les places de stationnement créées doivent être recouverte sur au minimum 50% de leur emprise au sol d'une ombrière photovoltaïque, sauf en site classé, site inscrit ou périmètre de protection de monument historique, ou en cas d'impératif technique dûment justifié.

Dans les autres cas, chaque aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aires de stationnement en sous-sol ou en rez-de-chaussée réalisées dans le volume d'une construction principale.

Les aires de stationnement en nappe doivent présenter un revêtement perméable.

### Mutualisation des places de stationnement pour véhicules motorisés

En cas d'opérations d'aménagement mixtes intégrant la destination d'habitation et d'autres destinations de constructions, le total des places de stationnement demandé pourra être réduit de 20%, sous réserve de ne pas être inférieur à 5 places de stationnement.

### Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction suivantes :

- Habitation;
- Hôtels;
- Autres hébergements touristiques;
- Bureaux.

L'autonomie en électricité doit être recherchée.

### Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées doivent être aux normes PMR.

### Stationnement des vélos

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements;

- Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux;
- Pour bâtiments neufs à usage principal industriel;
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public;
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce;
- Pour les cinémas.

Une alimentation en électricité pourra être prévue dans ces espaces afin de permettre le rechargement des vélos à pédalage assisté.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la réglementation en vigueur<sup>1</sup>.

En plus de ces espaces, sauf contraintes techniques dûment justifiées, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (anneaux, râteliers, etc.) doivent être mis en place pour les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail;
- Restauration;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale;
- Salles d'art et de spectacles;
- Equipements sportifs.

La capacité des dispositifs doit être adaptée à la capacité d'accueil du bâtiment (clientèle, visiteurs...), avec au minimum 6 emplacements créés par construction principale.

En cas de changement de destination, seule la réglementation applicable aux dispositifs fixes s'applique.

### Stationnement de deux roues motorisées

Pour les nouvelles constructions à destination de restauration, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, une place de stationnement pour les deux-roues motorisés doit être réalisé par tranche entamée de 10 places voiture exigées. Ces places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 1,20 m x 2,30 m. En dessous de 10 places voiture exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou changement de destination d'une construction.

---

<sup>1</sup> En date d'approbation du PLU, [l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments](#) détaille les caractéristiques des espaces clos à créer. La réglementation est toutefois susceptible d'évoluer durant le temps de validité du présent PLU.

## 2.13. Plantations

### Principe de maintien des arbres à haute tige

Afin de favoriser le maintien de la végétation en ville et des zones d'ombrage, en cas de coupe d'un arbre à haute tige, il est recommandé de remplacer chaque arbre coupé par un nouvel arbre à haute tige. L'arbre venant en remplacement pourra être planté au même emplacement que l'arbre coupé ou sur la même unité foncière.

### Espèces végétales exotiques envahissantes proscrites

L'introduction d'espèces exotiques envahissantes est l'une des causes majeures d'atteintes à la biodiversité au niveau international. Afin d'éviter la prolifération d'espaces végétales exotiques envahissantes, la plantation d'espèces végétales inventoriées ci-dessous est proscrite.

Nom valide de l'espèce	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa argenté
<i>Acacia retinodes</i>	Mimosa résineux
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo
<i>Agave americana</i>	Agave d'Amérique
<i>Ailanthus altissima</i>	Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia psilostachya</i>	Ambrosie à épis lisses
<i>Amorpha fruticosa</i>	Indigo du Bush
<i>Artemisia annua</i>	Armoise annuelle
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des Frères Verlot
<i>Asparagus officinalis subsp. officinalis</i>	Asperge officinale
<i>Atriplex halimus</i>	Halime
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Bothriochloa barbinodis</i>	Barbon Andropogon
<i>Brassica tournefortii</i>	Chou de Tournefort
<i>Carpobrotus edulis</i>	Ficoïde doux
<i>Cenchrus longisetus</i>	Pennisetum hérissé
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa
<i>Crepis bursifolia</i>	Crépide à feuilles de capselle
<i>Crepis sancta</i>	Crépide de Nîmes
<i>Cuscuta campestris</i>	Cuscute des champs
<i>Cycloloma atriplicifolium</i>	Cycloloma
<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
<i>Datura stramonium</i>	Stramoine
<i>Dichondra micrantha</i>	Dichondra
<i>Dysphania ambrosioides</i>	Chénopode fausse Ambrosie
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Olivier de bohème
<i>Eleusine indica</i>	Éleusine des Indes
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Erigeron bonariensis</i>	Érigéron crépu
<i>Erigeron canadensis</i>	Conyze du Canada

<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergere de Barcelone
<i>Euonymus japonicus</i>	Fusain du Japon
<i>Euphorbia maculata</i>	Euphorbe de Jovet
<i>Euphorbia prostrata</i>	Euphorbe prostrée
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Vrillée de Bal'dzhuan
<i>Gazania rigens</i>	Gazania
<i>Glebionis coronaria</i>	Chrysanthème des jardins
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Févier d'Amérique
<i>Heliotropium curassavicum</i>	Héliotrope de Curaçao
<i>Hippophae rhamnoides subsp. fluviatilis</i>	Argousier des fleuves
<i>Lepidium didymum</i>	Corne-de-cerf didyme
<i>Ligustrum lucidum</i>	Troène luisant
<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
<i>Ludwigia grandiflora subsp. hexapetala</i>	
<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet commun
<i>Morus alba</i>	Mûrier blanc
<i>Nothoscordum borbonicum</i>	Ail inodore
<i>Oenothera glazioviana</i>	Onagre à sépales rouges
<i>Oxalis articulata</i>	Oxalis articulé
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté
<i>Passiflora caerulea</i>	Passiflore
<i>Phoenix canariensis</i>	Dattier
<i>Pittosporum tobira</i>	Arbre des Hottentots
<i>Pyracantha coccinea</i>	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon sud-africain
<i>Solanum chenopodioides</i>	Morelle faux chénopode
<i>Spartina patens</i>	Spartine bigarrée
<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile
<i>Symphyotrichum squamatum</i>	Aster écaillé
<i>Tamarix parviflora</i>	Tamaris à petites fleurs
<i>Tordylium apulum</i>	Tordyle des Pouilles
<i>Veronica persica</i>	Véronique de Perse
<i>Vitis riparia</i>	
<i>Xanthium orientale subsp. italicum</i>	Lampourde d'Italie
<i>Yucca gloriosa</i>	Yucca

### Espèces végétales à fort pouvoir allergisant à éviter

Afin de prendre en compte la thématique des allergies au pollen, problème de santé publique qui touche une partie importante de la population, il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales présentant un potentiel allergisant fort et modéré. Le tableau ci-après, issu du guide d'information du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) est reporté à titre informatif.

Espèce	Famille	Potentiel allergisant
Erables	Acéracées	Modéré
Aulnes	Bétulacées	Fort
Bouleaux		Fort
Charmes		Fort
Charme-houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers		Fort
Baccharis		Composées
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas		Faible/Négligeable
Robiniers		Fabacées
Châtaigniers	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres		Modéré
Chênes		Modéré
Noyers		Juglandacées
Mûrier à papier	Moracées	Fort
Murier blanc		Faible/Négligeable
Frênes	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes		Modéré
Pins		Pinacées
Platanes <sup>1</sup>	Platanacées	Modéré
Peupliers	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules		Modéré
If	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiaceées	Fort
Tilleuls	Tilliacées	Modéré
Ormes	Ulmacées	Faible/Négligeable

*Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant*

*Source : guide d'information – végétation en ville – réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA),*

## ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

### 3.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n° 3 du PLU.

<sup>1</sup> Le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

### 3.2. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »*

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

N°	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER 1	Aménagement d'un nouveau cimetière	Commune du Grau du Roi	0,7954
ER 2	Entrepôt de casiers de sédiments	Commune du Grau du Roi	0,4766
ER 3	Aménagement paysager de l'entrée de ville	Commune du Grau du Roi	0,2334
ER 4	Aménagement de l'intersection	Commune du Grau du Roi	0,01246
ER 7	Aménagement d'une piste cyclable	Commune du Grau du Roi	0,03441
ER 8	Aménagement de voirie pour permettre le doublement de la RD 62b	Conseil départemental du Gard	0,4923
ER 9	Régularisation de l'emprise d'une voie et espace public paysager attenant	Commune du Grau du Roi	0,2897
ER 10	Espace dédiée à la gestion des eaux pluviales par rétention ou infiltration	Commune du Grau du Roi	0,1664

### 3.3. Les éléments de patrimoine à préserver ou à mettre en valeur

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Pour tout élément identifié, la démolition est interdite ainsi que la modification des volumes (extensions interdites, y compris par surélévation). Les préconisations inscrites dans chaque fiche sont imposées.

✧ Les villas

N°PLU : B01	N° parcelle : BL 194	6 Quai du Général De Gaulle
-------------	----------------------	-----------------------------



Crédit photo : Amaël Raphaneau

**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :**

tuiles mécaniques plates traditionnelles, lambrequin, balcon et ferronneries style art déco, arcs décoratifs en tuiles

**Préconisations :**

Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (aspect des façades, ordonnancement, menuiseries bois, enduit).

La couverture doit être en tuiles mécaniques plates traditionnelles.

Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.

N°PLU : B02

N° parcelle : BL 189

2 Rue du Sémaphore



Crédit photo : Amaël Raphaneau

**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :**

Modénature brique et pierres. Encadrements ouvragés, chaîne d'angle à bossage. Terrasse avec balustrade. Toiture en pavillon.

**Préconisations :**

Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme et couverture de toiture, ordonnancement, décors).

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

N°PLU : B03	N° parcelle : BL 178	26 Quai du Général De Gaulle
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Débord de toit avec consoles en bois, décors en briques ou ciment prompt, ferronneries ouvragées, cheminée en brique.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, décors, enduit, ordonnancement, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B04	N° parcelle : BL 171	2 Rue de l'Égalité
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Décors éclectiques en pierre de taille et céramique, persiennes, sculpture décorative représentant un dauphin, pierre en couverture.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, décors des façades, ordonnancement, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		N°inventaire : IA00028265

N°PLU : B05	N° parcelle : BL 167	3 Rue de l'Égalité
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Terrasse couverte avec colonnes en fonte et gardes corps style art déco, débord de toit avec chevrons débordants</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, enduit, modénature, décors, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B06	N° parcelle : BL 9	4 Rue du Sémaphore
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Débord de toit, encadrements en béton de style art déco.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B07	N° parcelle : BL 14	10 Rue du Vidourle
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Tuiles mécaniques plates traditionnelles, marquise en ferronnerie et verre, décors peints.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B08	N° parcelle : CL 103	9 Rue du Commandant Marceau
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Tuiles mécaniques plates traditionnelles, débord de toit, décors peints, lambrequin.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B09	N° parcelle : BL 85	30 Rue du Commandant Marceau
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Débord de toit, enduit.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment doit conserver ou restituer ses caractéristiques architecturales d'origine (forme de toiture, ordonnancement, encadrements peints, enduit, menuiseries bois, tuiles mécaniques plates traditionnelles, volets battants à persiennes).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.          Une marquise légère en métal et verre doit être restituée</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B10	N° parcelle : BL 248	5 Rue Gabriel Péri
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Tuiles mécaniques plates traditionnelles, débord de toit, décors peints, lambrequin.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : 11	N° parcelle : BL 39	3 Rue Gabriel Péri
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Débord de toit, lambrequin, occulus.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment doit conserver ou restituer ses caractéristiques architecturales d'origine (forme de toiture, ordonnancement, encadrement peint, enduit de teinte beige – à restituer, menuiseries bois, tuile mécanique plate traditionnelle – à restituer).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Google Maps		

N°PLU : B12	N° parcelle : BK 66	10 Rue Gabriel Péri
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Tuiles mécaniques plates traditionnelles, débord de toit, décors peints, lambrequin.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B13	N° parcelle : BK 67	23 Rue de l'Egalité
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Tuiles mécaniques plates traditionnelles, débord de toit, décors peints, lambrequin, clôture en béton style art déco.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.          La clôture est à conserver.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B14	N° parcelle : BK 78	3 Rue du Pountent
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Corniche et bandeau en béton, colonnes, soubassement en parement pierre, clôture en béton style art déco.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.          La clôture est à conserver.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B15	N° parcelle : BK 97	20 Rue du Pountent
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Tuiles mécaniques plates traditionnelles, débord de toit, décors peints, clôture en béton style art déco.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p> <p>La clôture est à conserver.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B16	N° parcelle : BO 13	15 Quai Colbert
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Encadrements, bandeau et chaînes d'angle en pierres de taille. Balcons avec ferronneries ouvragées, génoise, volets à persiennes.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, menuiseries bois). Le rez-de-chaussée est à requalifier avec une devanture correspondant au style de l'édifice.</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.</p>
Crédit photo : Google Maps		

N°PLU : B17	N° parcelle : BO16	21 Quai Colbert
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Encadrements en pierres de taille. Balcons avec ferronneries ouvragées, débord de toit avec consoles en bois.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, menuiseries bois). Le rez-de-chaussée est à requalifier avec une devanture correspondant au style de l'édifice.          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : 18	N° parcelle : BO 69	43 Rue des Combattants
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Encadrements, chaines d'angle et corniche en pierres de taille. Balcons avec balustrades. Porte en bois ouvragée.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B19	N° parcelle : BN 15	57 Quai Colbert
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Encadrements, chaînes d'angle et corniche en pierres de taille. Balcons avec garde-corps en ferronnerie ouvragée. Frise en céramique et brique.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, menuiseries bois). Un enduit uni doit être restitué. Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B20	N° parcelle : BN 20	63 Quai Colbert
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Génoise, bow-windows. Balcons avec garde-corps style néo-régionaliste. Frise en céramique et brique.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B21	N° parcelle : BP 7	6 Rue de l'Ancienne Poste
		<p>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</p> <p>Tuiles mécaniques plates traditionnelles, débord de toit, décors peints, lambrequin, marquise en ferronnerie et verre, clôture en barreaudage fin.</p> <p>Préconisations :</p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p> <p>La clôture est à conserver.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B22	N° parcelle : BP 126	5 Rue de l'Ancienne Poste
		<p>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</p> <p>Tuiles mécaniques plates traditionnelles, débord de toit, lambrequin, balcon avec garde-corps en ferronnerie ouvragée.</p> <p>Préconisations :</p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

✧ Immeubles

N°PLU : B23	N° parcelle : BL 74	30 Rue du Vidourle
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Corniche et bandeau en béton, tuile canal, balcon en béton.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois). Supprimer la faïence au rez-de-chaussée.          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B24	N° parcelle : BL 103	7 rue du Commandant Marceau
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          corniche en tuiles canal, balcon en béton et garde-corps en métal</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B25	N° parcelle : BL 208	4B rue du Commandant Marceau
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Génoise, encadrement en béton, tuile canal, balcon en béton</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit lissé ou taloché fin – à restituer, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B26	N° parcelle : BL 133	3 rue du Commandant Marceau
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Corniche et encadrements en béton, balcon avec garde-corps en béton</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B27	N° parcelle : BO 104	10 Rue Michel Redares
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b> Génoise, corniche en béton, balcon en béton.</p> <p><b>Préconisations :</b> Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B28	N° parcelle : BP 110	2 Rue des Algues
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b> corniche et balcons en béton</p> <p><b>Préconisations :</b> Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries bois). Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B29 (Grand Gallion)	N° parcelle : CD 12	1 Av. Jean Lasserre
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Loggias en résille de béton dont l'assemblage dessine un motif de poisson.          Des entrées sont ornées d'un mur en pierre sculpté sur des thèmes marins ou balnéaires.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries).          Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B30 et B31 (Les Jardins du Port et Le Grand Pavois)	N° parcelle : CD10	4 Av. de l'Hermione
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Loggias en résille de béton dont l'assemblage dessine des sinusoïdes.          Des entrées sont ornées d'un mur en pierre sculpté sur des thèmes marins ou balnéaires.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries).          Les climatiseurs ne doivent pas être visible depuis l'espace public.</p>
Crédit photo :		

N°PLU : B32 (Le Suffren)	N° parcelle : CC 3	6 Av. de l'Hermione
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>Loggias en résille de béton dont l'assemblage dessine un motif de sinusoides.</p> <p>Des entrées sont ornées d'un mur en pierre sculpté sur des thèmes marins ou balnéaires.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être visible depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : google maps		

N°PLU : B33 (Les Camarguaises Sud)	N° parcelle :	Place de Belle Poule
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p>immeubles à façades incurvées</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <p>Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, enduit, menuiseries).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être visible depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : google map		

✧ Autres

N°PLU : 34	N° parcelle : BL 195	2 Quai du Général de Gaulle
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Tuiles canal, pierre de taille.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors).</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : 35	N° parcelle : BL 171	1 Rue de l'Égalité
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b></p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors).</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B36	N° parcelle : BL 23	16 Rue de l'Égalité
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Façade ordonnancées, ouvertures plus hautes que larges, encadrements en pierres de taille, fronton.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors). Restituer des menuiseries bois.          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B37	N° parcelle : BO 8	11 Quai Colbert
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Façade ordonnancées, ouvertures plus hautes que larges, toiture à 4 pans, bandeaux, enseigne peinte.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors).          Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B38	N° parcelle : BO 12	13 Quai Colbert
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b> ancienne mairie, façade ordonnancée, bandeau balcon filant, béton calepiné.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors).          Les climatiseurs ne doivent pas être visible depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B39	N° parcelle : BO 15	19 Quai Colbert
		<p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b>          Devanture et vitrine, terrasse sur colonnes en fonte, balustrade</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors, devanture et vitrine).          Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B40	N° parcelle : BV 28	Av. Simone Veil
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b> façade ordonnancée, décors en pierres de taille, parement en pierre, chevrons débordants.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors).          Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur la façade sur rue.</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B41	N° parcelle : CE 19	3 Av. Le Centurion
		<p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b> structure en voiles de béton courbes, menuiseries métalliques aux profils fin.</p> <p><b>Préconisations :</b>          Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors).</p>
Crédit photo : Amaël Raphaneau		

N°PLU : B42	N° parcelle : BO 119	9 BD du Maréchal Juin
-------------	----------------------	-----------------------



Crédit photo : Cyril Gins

**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façade ordonnancée, bandeau en béton, balustrade, stores arrondis, enseigne en lettre en relief.

**Préconisations :**

Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (forme de toiture, ordonnancement, décors).

### 3.4. Servitudes de mixité sociale

Dans les secteurs tramés pour l'application de servitudes de mixité sociale, un pourcentage de logements sociaux est imposé.

Ces pourcentages et leur champ d'application sont définis dans les articles « mixité fonctionnelle et sociale » de chaque zone concernée.

### 3.5. Les espaces boisés classés

Plusieurs espaces boisés classés ont été mis en place et correspondent essentiellement :

- A des espaces boisés classés significatif au titre de la loi littoral;
- A des structures végétales particulières (haies, bosquets) qui cadrent les parcelles agricoles.

L'ensemble de ces éléments est soumis à la réglementation des espaces boisés classés.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article \*R421-23 du code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R421-23-2 du code de l'urbanisme).
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

### 3.6. Secteurs soumis aux aléas de feu de forêt

La carte de l'aléa incendie de forêt a été actualisée en 2021. Les aléas sont identifiés sur le règlement graphique (pièce XXXX).

Les principes généraux à appliquer sont les suivants :

- ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre ;
- ne pas créer d'urbanisation isolée ;
- ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important ;
- bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes ;
- si une zone est couverte par plusieurs niveaux d'aléas, le niveau d'aléa le plus élevé sera appliqué.

Exceptions :

Quelques soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (équipements de défense).

Ces exceptions sont listées ci-après :

- les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :
  - o de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie...);
  - o nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex : STEU...);
  - o nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant);
  - o bâtiments nécessaires l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...);
- les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit d'emprise limitée à 20m<sup>2</sup> (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...);
- les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...).

Cas particuliers :

- l'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa (exemple projet photovoltaïque, éolien...). Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation ;
- l'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs...) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20 m<sup>2</sup> (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt ;

- l'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole pourront être étudiés au cas par cas en lisière de forêt.

	Zone non urbanisée	Zone urbanisée non équipée	Zone urbanisée équipée	
			Urbanisation peu dense	Urbanisation dense
Aléa très fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions
Aléa fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*	
Aléa moyen	Constructions admises sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	
Aléa faible	Constructions admises <b>uniquement en continuité de la zone urbanisée</b> et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).	Constructions, changements de destination ou extensions admis <b>en continuité</b> ou permettant la <b>densification de la zone urbanisée</b> (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).		

### 3.7. Linéaire commerces et services à préserver en rez-de-chaussée

Les constructions à destination de « commerce et activités de services » (regroupant les sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, d'hôtels, et d'autres hébergements touristiques) existantes au moment de l'approbation du PLU et situées le long des voies et emprises publiques repérées sur les documents graphique pour la préservation des linéaires de rez-de-chaussée de commerces et services, ne peuvent changer de destination.

### 3.8. Implantation en retrait sur rue

Les marges de recul portées sur les documents graphiques s'imposent aux règles d'implantation des constructions édictées dans chaque zone. L'alignement des constructions futures doit être réalisé à partir de ce tracé.

### 3.9. Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Dans le périmètre repéré sur les documents graphiques, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites, pour une durée au plus de 5 ans à partir de l'approbation du présent PLU. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (30% de l'emprise au sol d'une construction au maximum, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes sont toutefois autorisés.

### 3.10. Linéaires de haies à maintenir ou à planter

Aux abords de la RD 62B, entre la voie cyclable et les limites séparatives des constructions limitrophes, au niveau du linéaire repéré sur les documents graphiques, les alignements de haies existants doivent être maintenus et/ou remplacés par des haies vives et libres composées d'essences locales variées (strate arborée et arbustive au minimum). Les tronçons manquants doivent être complétés.

La strate arborée pourra être composée de Pins parasols, tamaris, platanes, aulne à feuilles en cœur, olivier de Bohême, peupliers blancs...

La strate arbustive pourra être composée de lauriers-roses, *pittosporum tobira*, miscanthus, arbousiers, pistachier lentisque, myrte, nerprun...

## ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS

### 4.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme et des dérogations prévues au L.152-4 et suivants du code de l'urbanisme (voir notamment ci-dessous).

### 4.2 Les constructions durables

*« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, [...] et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] » (article L111-16 du code de l'urbanisme).*

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée;
- 4° Les pompes à chaleur;
- 5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

A noter que ces dispositions ne sont pas applicables :

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

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. » (article L111-17 du code de l'urbanisme).

#### **4.3 Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment)**

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

[...]»

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes<sup>1</sup>;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes<sup>2</sup>;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades<sup>1</sup>.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.»

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### 4.4 Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée par le présent PLU, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les bâtiments dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs sont considérés comme des ruines. La « restauration » d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction, elle ne pourra donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit.

#### 4.5 Règlements de voirie

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

Le long des routes municipales, le règlement municipal de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

#### 4.6 Réciprocité avec les bâtiments agricoles

<sup>1</sup> La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

<sup>2</sup> La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

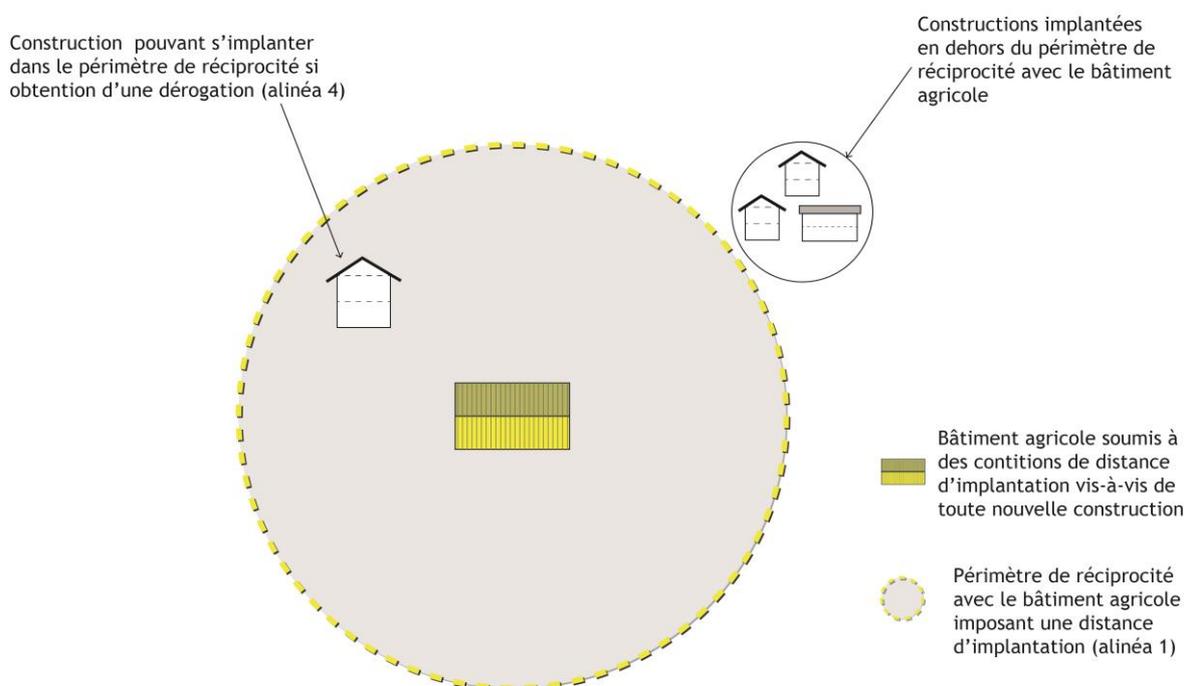
«Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »



Le service instructeur et les pétitionnaires doivent se rapprocher des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour connaître les bâtiments faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité au titre de l'article L.111-3 du code rural, lors des demandes d'instruction d'urbanisme.

#### 4.7 Défrichement

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau code forestier cadrent le défrichement. Conformément à l'article L341-3 de ce code :

*« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».*

Conformément à l'article R\* 431-19 du code de l'urbanisme :

*« Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »*

L'arrêté préfectoral n° 2005.172.18 du 21 juin 2005 précise les seuils de superficie au-dessus desquels une demande d'autorisation de défrichement doit être présentée.

#### 4.8 Constructibilité limitée aux abords de la RD62

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD62 (à l'exclusion de ses tronçons 62a, 62b et 62c), sauf si une étude justifie en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Aucune de ces études n'a été réalisée sur le territoire.

Les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans les bandes susmentionnées, sous réserve que le règlement du plan local d'urbanisme ne les interdise pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### 4.9 Les servitudes d'utilité publique

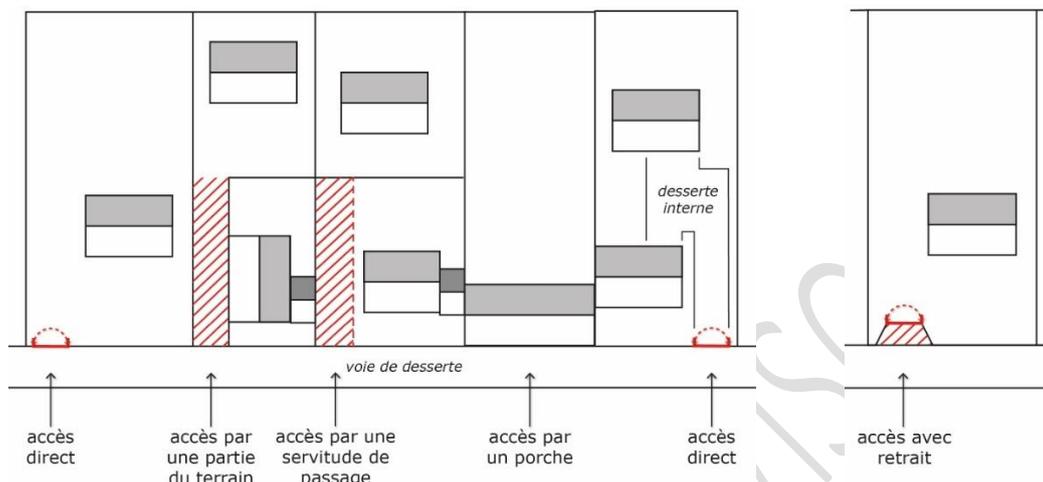
Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.



DOCUMENT PROVISOIRE

## ARTICLE 5 – DEFINITIONS (VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES PIECES DU PLU)

**Accès :** L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation.



**Accotement :** Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plateforme.

**Alignement :** détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité, de circulation.

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

- Les abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles.
- Les piscines sont considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

**Baie :** Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bâtiment ancien :** bâtiment construit avant le 1er janvier 1948 qui correspond aux techniques traditionnelles de construction.

**Abri de jardin :** construction légère aux dimensions réduites, ne disposant pas de fondations, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc.

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

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Cette définition inclut les camping-cars ou autocaravanes.

**Clôture** : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage peut être implanté en limite de propriété ou avoir une implantation différente, ne concerner qu'une partie d'une propriété...

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc par exemple les piscines, un terrain de sport, mais excluant les panneaux solaires au sol).

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

**Débord de toiture** : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

**Égout du toit** : Par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les bassins de piscine sont comptabilisés dans l'emprise au sol d'une unité foncière. En revanche, les ombrières photovoltaïques ne sont pas comptabilisées en emprise au sol.

**Encorbellement** : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

**Équipements techniques nécessaires à la navigation** : constructions, installations, infrastructures et aménagements destinés à permettre la navigation, l'accostage et l'amarrage des navires, ainsi que la manutention de ces derniers (pontons, berges, quais, darse, cale, etc.).

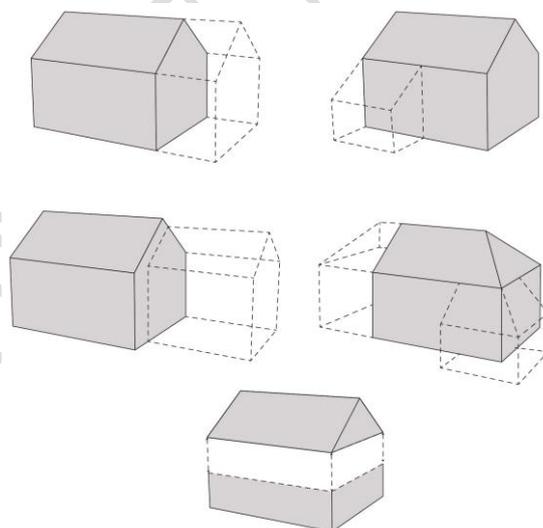
**Espaces libres** : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

**Espaces verts** : Les espaces végétalisés correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20 cm de terre végétale.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 20 centimètres de terre végétale;
- Les cheminements piétonniers et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

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



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

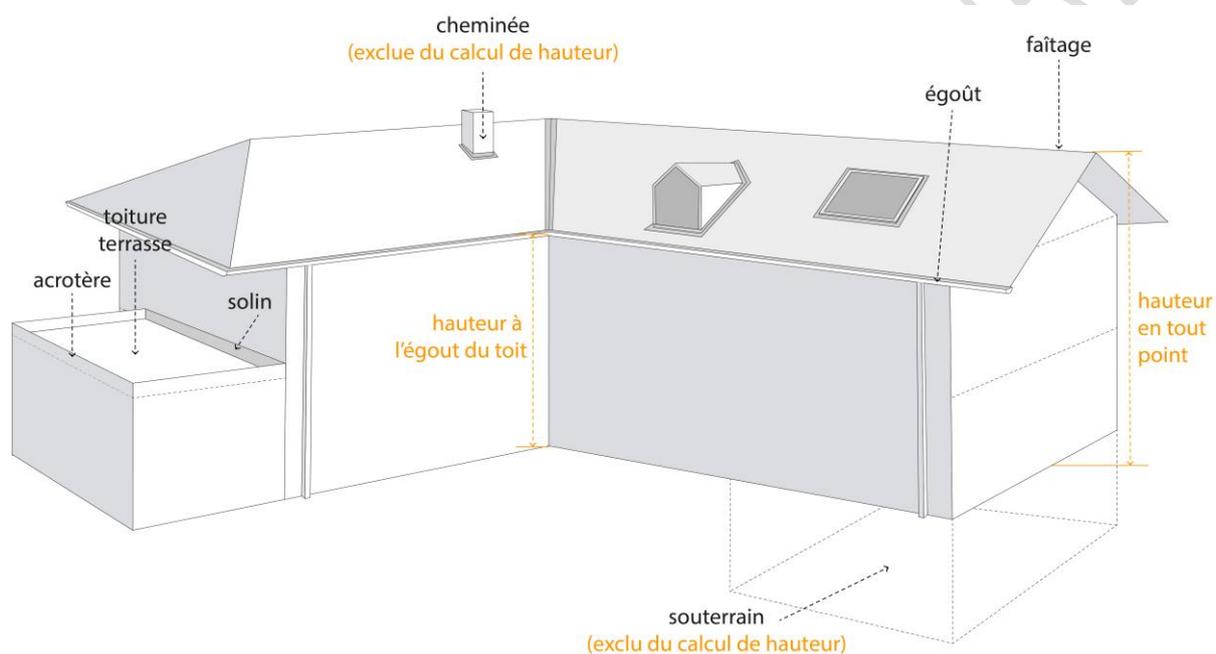
**Hauteur d'une construction** :

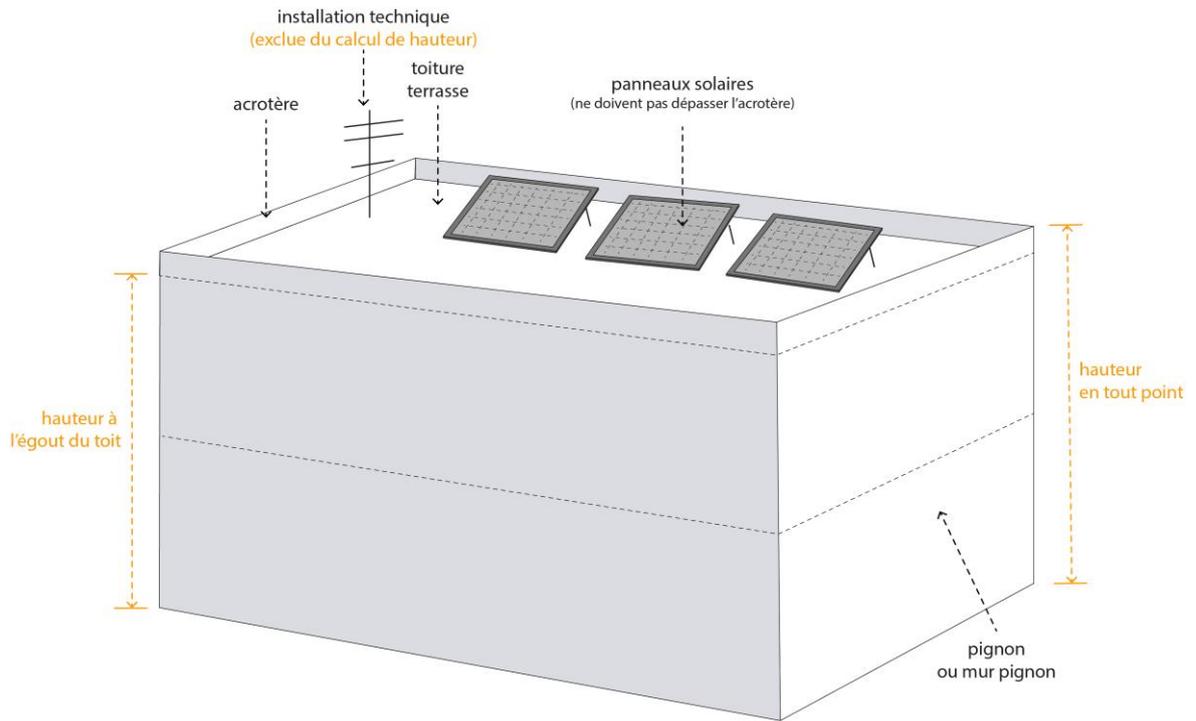
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Les souterrains et vide sanitaires situés en dessous de 2,70 m NGF sont exclus du calcul. Les installations techniques sont également exclues du calcul de la hauteur.

Pour une hauteur en tout point, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Pour une hauteur à l'égout du toit, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit.





DOCUMENT

**Hauteur d'une clôture** : La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut.

**Habitations légères de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

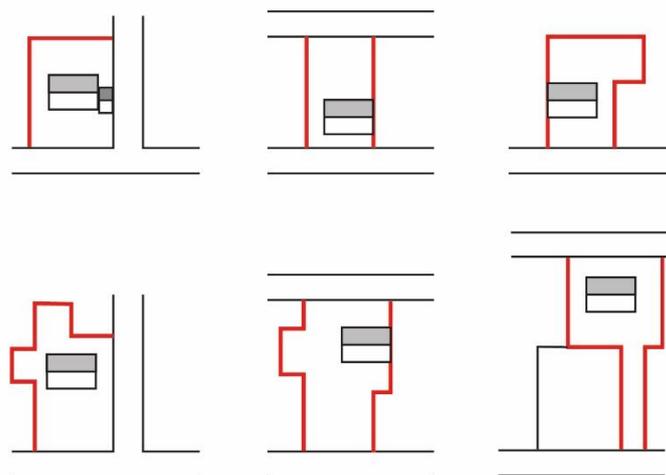
- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

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

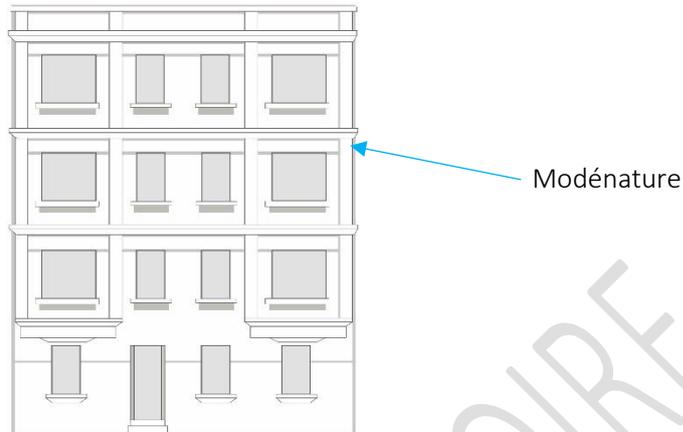
*Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :*



**Logement de fonction** : Logement attribué par l'employeur à un salarié, en raison des fonctions qu'il occupe.

**Marquise** : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

**Modénature** : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.



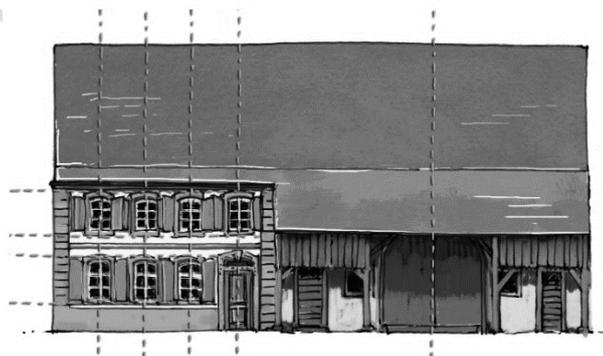
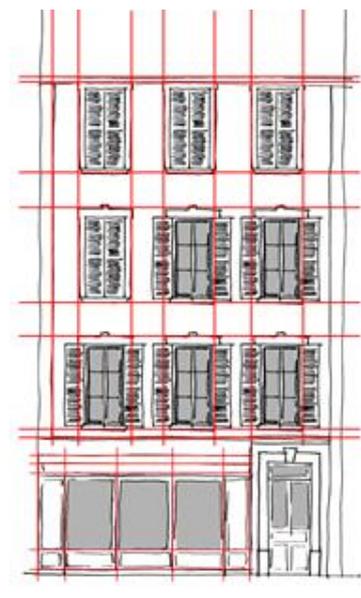
Source : Règlement AVAP ville de Vichy

**Pignon** : Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.

**Ordonnement (d'une façade)** : C'est la manière dont les baies ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

*Axes de composition d'une façade ordonnancée. Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement différent des étages courants.*

**Les proportions**  
L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



**Gabarit des ouvertures**  
Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

**L'encadrement de fenêtres et de portes**  
est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

**Les fenêtres des dépendances agricoles**  
sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.

**Plateforme d'une voie** : Partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

**Recul ou retrait :** Il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie, emprise publique ou selon le cas de la limite séparative.

**Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine :** La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

**Résidences mobiles de loisirs :** Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

**Serre :** Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles.

**Soubassement :** partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

**Stationnement en enfilade :** Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

**Surface de plancher :** Conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Surface « taxable » :** La surface taxable correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

**Tunnel d'élévage :** Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

**Voie de desserte :** Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

**Voies ou emprises publiques :** Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

## ARTICLE 6 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU

### **6.1. Les destinations ou sous-destinations définies par le code de l'urbanisme**

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différenciées par destinations ou sous-destinations. Le code de l'urbanisme définit cinq destinations de construction, catégorisées en sous-destinations (article R151-27 et 28) :

- Exploitation agricole et forestière;
- Habitation;
- Commerce et activités de service;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme (arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023).

Pour plus de clarté, le tableau ci-après donne, à titre indicatif, la définition des destinations et sous-destinations à laquelle celles-ci se rapportent.

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

Destination	Sous-destination	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » (notamment maisons individuelles et immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie).
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services à l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités

Destination	Sous-destination	Définition
services publics		territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. » cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de « bureau » des bureaux des administrations publiques.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## 6.2. Les types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent également être différenciées par type d'activité. Les définitions ci-après permettent d'explicitier les types d'activités règlementées dans le présent PLU.

**Ranch** : type d'activité regroupant l'élevage de chevaux, le gardiennage de chevaux, le dressage, l'organisation de promenades à cheval et de cours d'équitation.

**Camping** : les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme.

**Gardiennage de caravanes** : service de surveillance destinée à assurer la sécurité de caravanes non habitées entreposées sur un site pour une durée déterminée.

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

DOCUMENT PROVISOIRE

# Chapitre 1 : règlement applicable à la zone Ua

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### **1-Ua - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

### **2-Ua - destinations de constructions interdites**

**Dans toute la zone**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans le secteur Ua1**, les sous-destinations suivantes sont également interdites :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration.

**Dans toute la zone**, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

### **3-Ua - destinations de constructions soumises à condition particulière**

**Dans les secteurs Ua et Ua2**, la sous-destination artisanat et commerces de détail est autorisée dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **4-Ua – mixité fonctionnelle et sociale**

Pour rappel, une prescription de linéaire de commerces et services à préserver en rez-de-chaussée a été définie au règlement graphique. Il convient de se reporter aux dispositions générales, article 3 pour connaître le détail de la règle.

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et autres hébergement touristiques est interdit.

Pour les opérations comportant 4 logements ou plus, il est exigé la production d'au moins 25% de logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. La surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 20% de la surface de plancher totale de l'opération. Le nombre de logements sociaux à réaliser sera arrondi à l'unité.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Ua – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite de la prescription d'implantation en retrait sur rue reportée au règlement graphique (concerne certains linéaires du **secteur Ua1 et Ua2**). Se référer aux dispositions générales, article 3 (**paragraphe 3.8.**) pour en connaître le détail.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite séparative latérale, sur une profondeur de 15 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques, toute construction doit s'implanter au droit de la limite séparative et en ordre continu.

Au-delà de cette profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, seules les constructions d'un seul niveau (rez-de-chaussée uniquement), avec toiture terrasse, peuvent être édifiées au droit de la limite séparative latérale et de fond.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L = H/2$ ).

### Emprise au sol maximale

Non règlementée.

### Hauteur maximale

La hauteur est limitée à :

- À 9 m à l'égout du toit et 2 étages (R+2) dans le **secteur Ua** ;
- À 6 m à l'égout du toit et 1 étage (R+1) dans le **secteur Ua1** ;
- À 15 m à l'égout du toit et 4 étages (R+4) dans le **secteur Ua2**.

## **6-Ua – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### Aspect des façades

La volumétrie étant fixée par les articles précédents (hauteurs, implantations, etc.) toute intervention sur l'aspect des façades doit conserver ou accuser l'expression de la largeur des parcelles actuelles. En zone Ua (à l'exclusion des secteurs Ua1 et Ua2), le traitement des façades sur voies doit faire apparaître des plans verticaux de hauteurs toujours supérieures à la largeur, quelle que soit la longueur totale de l'ensemble à traiter.

Les façades présenteront une finition d'aspect enduit taloché fin pour le bâti ancien (construit avant 1948) ou lissé pour le bâti récents (construits après 1948). Les enduits doivent respecter des teintes du nuancier annexé au règlement.

Les autres parements d'aspect bardage bois, PVC ou métallique, l'habillage en pierres minces, carrelage sont explicitement proscrits. Les devantures commerciales en applique d'aspect panneaux bois sont autorisés.

Les décors en pierre de taille et décors ou encadrements peints existants sont à conserver, restaurer ou restituer. En revanche, les autres décors (par exemple, l'habillage en aspect pierre, carrelage ou bardage bois sur tout ou partie du soubassement) sont explicitement proscrits.

Les façades doivent présenter un principe de composition avec l'alignement vertical des baies et horizontal des linteaux. Les vitrines commerciales et les portes en rez-de-chaussée peuvent déroger à cette règle.

#### Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales en rez-de-chaussée et des baies vitrées ouvrant sur un balcon ou une terrasse.

### Les volets :

Pour les bâtiments anciens (construits avant 1948), les volets doivent être à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture) et d'aspect bois peint. Les volets à barre et écharpes [Z] sont interdits. Pour les bâtiments récents (construits après 1948), les volets roulants ou brises soleils orientables peuvent être autorisés avec un coffre ne faisant pas saillie sur la façade.

### Fenêtres :

Pour les bâtiments anciens (construits avant 1948), les menuiseries doivent être d'aspect bois peint.

Les fenêtres doivent être disposées en feuillure (environ 20 cm en retrait de la façade). Les fenêtres avec petits bois doivent être conservées ou remplacées selon les mêmes dispositions.

### Portes et garages

Pour les bâtiments anciens (construits avant 1948), les portes doivent être en bois de type « ancien » avec des panneaux moulurés.

Les portes anciennes et impostes vitrées doivent être préservées, sauf impératif technique.

Les portes de garages doivent être pleines, lisses ou à lames verticales larges (> 10 cm), en bois peint.

### Portails

Ils doivent être d'aspect fer forgé de couleur noire, « rouille » ou vert foncé.

### Caractéristiques des balcons et garde-corps

Pour les constructions existantes, les gardes corps sont à conserver ou à restaurer. Les gardes corps doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Pour les nouvelles constructions, les garde-corps à créer doivent être de type métallique et traités de façon simple. Les teintes employées doivent être sombres et mates (gris ardoise, gris bleuté, gris vert, noir ou en harmonie avec les huisseries et menuiseries de la façade concernée).

Dans le **secteur Ua1**, ils pourront également être de type balustre ou claustra en terre cuite ou maçonné.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

#### Forme de la toiture

Les toitures doivent être de type double pente ou 4 pentes. Ces toitures doivent présenter une géométrie symétrique, sauf cas particulier d'implantation à l'angle d'un îlot. Les faîtages doivent être parallèles aux voies environnantes. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33% (entre 15 et 18°).

Les toitures terrasses sont également autorisées :

- dans les **secteurs Ua et Ua1**, uniquement pour les constructions d'un seul niveau (rez-de-chaussée) situés au-delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement;
- dans le **secteur Ua2**, sans condition.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

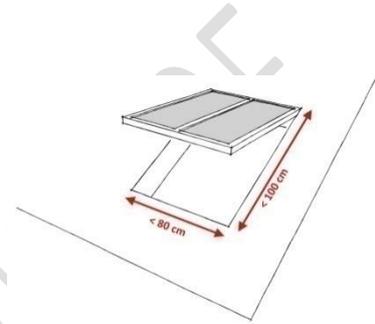
### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite vieillie, sauf :

- Pour les toitures terrasses autorisées ;
- Pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale ;
- Pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

### Fenêtres en toiture

Seules les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent.



### Autres éléments de toiture

Les corniches, génoises et chevrons des constructions existantes doivent être préservées (restaurées ou restituées).

Les chéneaux, gouttières, descentes d'eau en plastique sont interdits.

### Caractéristiques des clôtures

#### Les clôtures sur voies et emprises publiques

Dans le **secteur Ua** (secteur Ua1 et Ua2 exclus), les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,40 m surmonté ou non d'une grille en fer forgé permettant le libre écoulement des eaux (espacement entre les barreaux d'au minimum 5 cm).

Dans les **secteurs Ua1 et Ua2**, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,40 m surmonté ou non d'une grille en fer forgé, de balustres ou de dispositifs ajourés en terre-cuite ou béton ouvragé permettant le libre écoulement des eaux.

Dans l'**ensemble de la zone**, les clôtures de haies vive d'essences locales sont également autorisées. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure.

Les piliers en maçonnerie enduit présenteront une section minimale de 30 x 30 cm.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

#### Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,40 m surmonté ou non d'un grillage à mailles larges ;

- soit d'un grillage à mailles larges ;
- soit d'une haie vive d'essences locales variées. Celle-ci peut venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil.

## 7-Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## 8-Ua – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- aucune place n'est exigée pour les opérations comprenant moins de 6 logements/hébergements ou moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les autres opérations, une place est exigée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service (toute sous-destination autorisée) :

- aucune place n'est exigée :
  - o pour les constructions ayant une surface de plancher accessible au public inférieure à 200 m<sup>2</sup> ;
  - o pour les créations de constructions à destination de commerces et activités de service par changement de destination ;
- pour les autres opérations, une place est exigée par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- aucune place n'est exigée pour les opérations comprenant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- pour les autres opérations, une place est exigée par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-Ua – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### **10-Ua - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

## Chapitre 2 : règlement applicable à la zone Ub

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Ub - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Ub - destinations de constructions interdites**

**Dans toute la zone**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de service
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans toute la zone**, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

#### **3-Ub - destinations de constructions soumises à condition particulière**

**Dans toute la zone**, la destination de bureau est autorisée uniquement en rez-de-chaussée, le long de l'avenue de Camargue.

#### **4-Ub – mixité fonctionnelle et sociale**

Pour les opérations comportant 4 logements ou plus, il est exigé la production d'au moins 25% de logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. La surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 20% de la surface de plancher totale de l'opération. Le nombre de logements sociaux à réaliser sera arrondi à l'unité.

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et autres hébergement touristiques est interdit.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Ub – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des axes structurants, il est imposé :

- Avenue de la Pinède : un retrait minimal de 12 m par rapport à l'axe central ;
- Avenue du Mail : un retrait minimal de 8 m par rapport à l'axe central ;
- Boulevard du Dr Jean Bastide, avenue de Camargue : un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Route des Marines : un retrait minimal de 20 m par rapport à l'axe central.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques, toute construction doit respecter un retrait minimal de 3 m.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans la zone Ub, à l'exception du secteur Ub1 :**

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ );
- La construction en limites séparatives est interdite sauf, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles une implantation des constructions en limite séparative interne à l'opération projetée est autorisée.

**Dans le secteur Ub1,** la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

**Dans la zone Ub, à l'exception du secteur Ub1,** les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

**Dans le secteur Ub1,** non règlementé.

### Emprise au sol maximale

Dans la zone Ub et du secteur Ub1, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### Hauteur maximale

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit et 1 étage (R+1).

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit et un niveau (R).

## **6-Ub – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### Aspect des façades

Les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes beiges ou ocres.

Des éléments ponctuels homogènes d'habillage en pierre ou bardage bois sont autorisés.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois. Les annexes peuvent toutefois présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois clair.

#### Ouvertures et menuiseries

Les baies doivent être obturées par des volets battants pleins ou de type persienne, ou des volets roulants.

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction, sauf contrainte technique avérée. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

#### Forme de la toiture

Les toitures doivent être de type double pente ou 4 pentes. Ces toitures doivent présenter une géométrie symétrique, sauf cas particulier d'implantation à l'angle d'un îlot. Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33%.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures terrasses sont par ailleurs autorisées :

- Sans condition dans le secteur Ub1;
- Uniquement en cas de construction à destination de logements ou mixte réalisée sous la forme de collectifs dans le reste de la zone.

#### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf :

- pour les toitures terrasses autorisées;
- pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale;
- pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

#### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur bahut maçonné d'aspect enduit d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,40 m surmonté ou non d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

### **7-Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions**

Au moins 20% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes..

## 8-Ub – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logements :

- un minimum d'une place de stationnement est exigé par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>;
- un minimum de deux places de stationnement est exigé par logement, pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une place visiteur est exigée par tranche de 5 places à réaliser. Cette place doit être matérialisée en tant que tel et être accessible.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Pour les constructions à destination de bureaux, une place est exigée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 9-Ub – desserte par les voies publiques ou privées

### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur route départementale est interdit.

### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

## 10-Ub - desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

DOCUMENT PROVISOIRE

## Chapitre 3 : règlement applicable à la zone Uc

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Uc - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Uc - destinations de constructions interdites**

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- autres hébergements touristiques ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

#### **3-Uc - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau sont autorisées sous réserve d'être implantées en rez-de-chaussée.

#### **4-Uc – mixité fonctionnelle et sociale**

Au moins 35% des logements produits à l'échelle de chaque opération d'aménagement doivent être des logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Le nombre de logements sociaux à réaliser sera arrondi à l'unité.

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et autres hébergement touristiques est interdit.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Uc – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques, toute construction doit soit s'implanter en limite, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent soit s'implanter en limite séparative, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent respecter un retrait minimal de 4,50 m les unes par rapport aux autres.

#### Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie à l'échelle de la zone.

#### Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 15 m à l'égout du toit et 4 étages + attique (R+4+attique).

## 6-Uc – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### Aspect des façades

Les façades doivent présenter un aspect enduit ou béton brut.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf pour les rez-de-chaussée aménagés en parking où un aspect bois brut, lasuré ou vernis de teinte clair est autorisé.

#### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

#### Forme de la toiture

Les toitures doivent être de type monopente ou à double pente.

Les constructions accolées entre elles doivent présenter une pente de toit identique.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

#### Couverture de la toiture

Non réglementé.

#### Fenêtres en toiture

Seules les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent.

### Caractéristiques des clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m.

Les clôtures doivent être composées d'un dispositif de claire-voie rigide, pérenne et qualitatif (par exemple, ganivelle bois, treillage, barreaudage...). Les grillages, ainsi que les murs, y compris de soubassement, sont interdits. La clôture devra permettre le libre écoulement des eaux.

Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique importante (jour minimum de 50%), elles ne doivent en aucun cas être pleines. Elles peuvent être accompagnées d'une végétalisation (plantes grimpantes, haies arbustives).

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## 7-Uc – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Au moins 20% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables. Au sein de la zone, une partie des espaces libre doit être utilisée pour la gestion des eaux pluviales (bassins et noues d'infiltration).

Des arbres à haute tige doivent être plantés tous les 200 m<sup>2</sup> de superficie, de type pins ou chênes. Ces arbres doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des façades (15 m pour les façades sud).

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## 8-Uc – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé un minimum de 1,2 place de stationnement par logement/hébergement.

Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un minimum de trois places est exigé en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public, avec une place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à partir de 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'hôtel, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du

rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Pour les constructions à destination de bureaux, une place est exigée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Pour le dimensionnement des espaces clos réservés au stationnement sécurisé des vélos des constructions à destination d'habitation, il est exigé un minimum de 2 places par logement/hébergement.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-Uc – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### **10-Uc - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

## Chapitre 4 : règlement applicable à la zone Ucamp

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Ucamp - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Ucamp - destinations de constructions interdites**

**Dans toute la zone**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- hôtel ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

**Dans toute la zone**, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

#### **3-Ucamp - destinations de constructions soumises à condition particulière**

**Dans toute la zone**, la destination d'autres hébergements touristiques est autorisée uniquement sous la forme de camping, parc résidentiel de loisirs ou village de vacances. Cela inclut les constructions, installations et aménagements autorisés en lien avec la destination, tels que les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs en fonction du type d'autorisation dont bénéficie le camping, parc résidentiel de loisir ou village de vacances.

Le changement de destination des constructions correspondant à la sous-destination d'autres hébergements touristiques est interdit.

#### **4-Ucamp – mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Ucamp – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques, toute construction doit soit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent soit s'implanter en limite séparative, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

#### Emprise au sol maximale

Non règlementée.

#### Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit et à un niveau (R).

### **6-Ucamp – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

#### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## 7-Ucamp – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## 8-Ucamp – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par habitation légère de loisirs/ résidence mobile de loisirs/ caravane/ emplacement libre. Le projet doit également prendre en compte un nombre minimal de places réservé au personnel.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-Ucamp – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### **10-Ucamp - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

## Chapitre 5 : règlement applicable à la zone Ud

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Ud - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Ud - destinations de constructions interdites**

**Dans toute la zone**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans toute la zone**, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

#### **3-Ud - destinations de constructions soumises à condition particulière**

**Dans toute la zone**, la destination de bureau est autorisée uniquement en rez-de-chaussée, le long de l'avenue de Camargue.

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et d'autres hébergements touristiques est interdit.

#### **4-Ud – mixité fonctionnelle et sociale**

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et autres hébergement touristiques est interdit.

**Dans le secteur Ud**, pour les opérations comportant 4 logements ou plus, il est exigé la production d'au moins 25% de logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. La surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 20% de la surface de plancher totale de l'opération. Le nombre de logements sociaux à réaliser sera arrondi à l'unité.

**Dans le secteur Ud1**, au moins 20% des logements produits à l'échelle de chaque opération d'aménagement doivent être des logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Le nombre de logements sociaux à réaliser sera arrondi à l'unité.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5-Ud – volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des axes structurants, il est imposé :

- Route des Marines : 15 m par rapport à l'axe central;
- Avenue de la Pinède : 12 m par rapport à l'axe central;
- Avenue du Mail, avenue du Palais de la Mer : 8 m par rapport à l'axe central;
- Avenue de Camargue : 6 m par rapport à la limite de l'emprise publique;

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques :

- **Dans la zone Ud** (hors secteur Ud1), toute construction doit respecter un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 m ( $L = H/2 \geq 5$  m).
- **Dans le secteur Ud1**, toute construction doit respecter un retrait minimal de 5 m.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 m ( $L = H/2 \geq 4$  m);

La construction en limite séparative est interdite sauf, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble pour lesquelles une implantation des constructions en limite séparative interne à l'opération projetée est autorisée.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieur à 4 m ( $L = H/2 \geq 4$ ).

#### Emprise au sol maximale

**Dans la zone Ud (hors secteur Ud1)**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur Ud1**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

#### Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit et à 3 étages (R+3).

### **6-Ud – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

#### Caractéristiques architecturales des façades :

##### Aspect des façades

Les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes beiges.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf :

- pour les rez-de-chaussée aménagés en parking où un aspect bois brut, lasuré ou vernis de teinte clair est autorisé;
- pour les annexes d'un seul niveau, où aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois clair est également autorisé.

##### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

## Caractéristiques architecturales des toitures :

### Forme de la toiture

Les toitures doivent être de type double pente, 4 pentes ou de type toiture terrasse.

Les toitures doivent présenter une géométrie symétrique, sauf cas particulier d'implantation à l'angle d'un îlot. En cas de faitage, ces derniers doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33%.

### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf :

- pour les toitures terrasses autorisées ;
- pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale ;
- pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

## Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut maçonné d'aspect enduit d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,40 m surmonté ou non d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- Soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## **7-Ud – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Au moins 30% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes...

## 8-Ud – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logements :

- un minimum d'une place de stationnement est exigé par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>;
- un minimum de deux places de stationnement est exigé par logement, pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une place visiteur est exigée par tranche de 5 places à réaliser. Cette place doit être matérialisée en tant que tel et être accessible.

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'hôtel et autres hébergements touristiques, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Pour les constructions à destination de bureau, une place est exigée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 9-Ud – desserte par les voies publiques ou privées

### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur route départementale est interdit.

### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

## 10-Ud - desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

DOCUMENT PROVISOIRE

## Chapitre 6 : règlement applicable à la zone Ue

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Ue - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Ue - destinations de constructions interdites**

**Dans l'ensemble de la zone,** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Hôtel;
- Autres hébergements touristiques;

**Dans le secteur Ue1 (zone portuaire technique de Port Camargue),** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- Exploitation agricole et forestière;
- Habitation
- Restauration;
- Cinéma;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans le secteur Ue2 (zone d'activités de Nouveau Port),** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- Exploitation forestière;
- Habitation;
- Restauration;
- Cinéma;
- Centre de congrès et d'exposition.

**Dans le secteur Ue3 (zone d'activités de Mon Plaisir),** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- Exploitation agricole et forestière;
- Habitation;
- Restauration;
- Cinéma;
- Centre de congrès et d'exposition.

**Dans les secteurs Ue4 (zones d'activités commerciales) y compris les sous-secteurs Ue4p (situés à Port Camargue),** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- Exploitation agricole et forestière;
- Commerce de gros;
- Industrie;
- Entrepôt;
- Centre de congrès et d'exposition ;

**Dans les secteurs Ue5 (zones d'activités de tourisme et loisirs),** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- Exploitation agricole et forestière;
- Habitation;
- Artisanat et commerce de détail;
- Restauration;
- Commerce de gros;
- Cinéma;
- Industrie;
- Entrepôt;
- Bureau ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans le secteur Ue6 (centre de recherche spécialisé sur la mer),** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- Exploitation agricole et forestière;
- Habitation;
- Entrepôt ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans le secteur Ue7 (secteur d'activité de gardiennage),** toutes les destinations sont interdites à l'exception de la destination d'entrepôt, autorisée sous conditions (se référer à l'article 3-Ue).

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ue2 (zone d'activités de Nouveau Port),** les logements de fonction liés aux destinations et types d'activités autorisés sont interdits.

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

### 3-Ue - destinations de constructions soumises à condition particulière

Dans le secteur Ue1 (zone portuaire technique de Port Camargue), les destinations d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt et de bureau sont autorisées sous condition d'être en lien avec les activités maritimes.

Dans le secteur Ue2 (zone d'activités de Nouveau Port) :

- La destination d'exploitation agricole est autorisée sous réserve d'être en lien avec l'activité de pêche.
- Les logements de fonction liés aux destinations et types d'activités autorisés dans le secteur sont autorisés uniquement dans le volume de la construction principale, sous réserve que cette dernière ait une emprise au sol minimale de 150 m<sup>2</sup>, au premier étage, et dans la limite d'une seule unité, d'une surface de plancher maximale de 75 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs Ue4 (zones d'activités commerciales), y compris les sous-secteurs Ue4p :

- Les destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être localisées en rez-de-chaussée.
- Les destinations d'habitation et de bureau sont autorisées à condition de ne pas être localisées en rez-de-chaussée;

Dans le secteur Ue6 (projet de centre de recherche spécialisé sur la mer), les destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, d'industrie, de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées sous réserve d'être lié à la recherche sur la mer.

Dans le secteur Ue7 (secteur d'activité de gardiennage), la destination d'entrepôt est autorisée uniquement sous la forme de gardiennage de caravane. Seules les extensions sont autorisées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

### 4-Ue – mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et autres hébergement touristiques est interdit.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Ue – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords de la route des Marines, il est imposé un recul minimal de 9 m par rapport à l'axe central.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation ou autres emprises publiques :

- **Dans le secteur Ue1**, l'implantation est non réglementée, sauf lorsqu'une prescription d'implantation en retrait sur rue figure au règlement graphique. Se référer aux dispositions générales, article 3 (paragraphe 3.8.) pour en connaître le détail.
- **Dans les secteurs Ue2 et Ue3**, les constructions doivent être implantées dans le prolongement des façades des bâtiments limitrophes, ou observer un retrait minimal de 6 m en absence d'alignement des façades.
- **Dans les secteurs Ue4 (y compris les sous-secteurs Ue4p)**, les constructions doivent être implantées dans le prolongement des façades des bâtiments limitrophes.
- **Dans les secteurs Ue5**, toute construction doit respecter un retrait minimal de 5 m ;
- **Dans le secteur Ue7**, l'implantation est non réglementée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans **les secteurs Ue1 et Ue7**, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est non réglementée.

Dans **les secteurs Ue2, Ue3 et Ue4 (y compris les sous-secteurs Ue4p)**, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou bien respecter un retrait minimal de 3 m.

Dans **les secteurs Ue5**, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou bien respecter un retrait minimal de 5 m.

Dans **le secteur Ue6**, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou bien respecter un retrait minimal de 4,5 m.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Dans **les secteurs Ue1, Ue6 et Ue7**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété est non réglementée.

Dans les **secteurs Ue2, Ue3, Ue4 (y compris les sous-secteurs Ue4p) et Ue5**, les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

### Emprise au sol maximale

Dans les **secteurs Ue1 et Ue4 (y compris les sous-secteurs Ue4p)**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les **secteurs Ue2 et Ue3**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les **secteurs Ue5**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ue6**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 5 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ue7**, les extensions doivent avoir une emprise au sol maximale correspondant à 20% de la construction existante.

### Hauteur maximale

Dans le **secteur Ue1**, la hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit et à un niveau (R).

Dans le **secteur Ue2** et dans les **secteurs Ue4** (hors sous-secteurs Ue4p), la hauteur est limitée à 9 m à l'égout du toit et à 2 étages (R+2).

Dans le **secteur Ue3 et les sous-secteurs Ue4p**, la hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit et à 1 étage (R+1).

Dans les **secteurs Ue5**, la hauteur en tout point des constructions nouvelles ou surélevées est limitée à celle des constructions limitrophes au sein de la zone. En cas d'absence de construction, la limite est fixée à 6 m à l'égout du toit.

Dans les **secteurs Ue6 et Ue7**, la hauteur en tout point des constructions nouvelles ou surélevées ne doit pas dépasser celle des constructions existantes dans la zone.

La hauteur maximale fixée dans le présent article ne s'applique pas aux installations techniques ponctuelles, dont la hauteur est non réglementée.

## **6-Ue – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

### Caractéristiques architecturales des façades

#### Aspect des façades

Dans **les secteurs Ue1, Ue2**, les façades doivent présenter un aspect enduit ou bardage métallique, dans des teintes respectant le nuancier.

Dans **les secteurs Ue3, Ue4, Ue5, Ue6 et Ue7**, les façades doivent présenter un aspect enduit. Le secteur Ue4 doit respecter le nuancier pour les secteurs du quartier de Port Camargue. Les façades d'aspect enduit des autres secteurs doivent être dans des teintes blanches ou beiges.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf pour les rez-de-chaussée aménagés en parking où un aspect bois brut, lasuré ou vernis de teinte clair est autorisé.

#### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures

#### Forme de la toiture

Dans les **secteurs Ue1, les sous-secteurs Ue4p et les secteurs Ue5**, les toitures doivent être de type toiture terrasse.

Dans les autres secteurs, les toitures doivent être soit de type toiture terrasse, soit à double pente.

#### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf :

- pour les toitures terrasses autorisées ;
- pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale ;
- pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte blanche dans les secteurs Ue1, et Ue2 et de teinte verte dans les autres secteurs ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf :

- Pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil ;
- Pour les clôtures nécessitant une hauteur supérieure en raison d'un impératif technique, réglementaire ou sécuritaire dûment justifié.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## 7-Ue – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les **secteurs Ue1 et Ue5**, au moins 30% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Dans les **secteurs Ue2 et Ue3**, au moins 10% de l'unité foncière doit être constituée d'espaces perméables.

Dans les **secteurs Ue4 (y compris les sous-secteurs Ue4p)**, au moins 20% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Dans le **secteur Ue6**, au moins 70% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Dans le **secteur Ue7**, la part d'espaces végétalisés ou perméables est non réglementée.

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les aires de stationnement, aires de stockage de matériaux et de service et de livraison devront présenter un impact visuel limité, soit par un choix d'implantation permettant d'en limiter la visibilité, soit par la réalisation d'un traitement paysager adapté.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## 8-Ue – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement :

- un minimum d'une place de stationnement est exigé par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>;

- un minimum de deux places de stationnement est exigé par logement, pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une place visiteur est exigée par tranche de 5 places à réaliser. Cette place doit être matérialisée en tant que tel et être accessible.

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'hôtel et d'autres hébergements touristiques, un minimum d'une place de stationnement est exigé par hébergement.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt, un minimum d'une place de stationnement est exigé par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un minimum de trois places est exigé en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public, avec une place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à partir de 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination de restauration, une place est exigée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public.

Pour les constructions à destination de bureau, une place est exigée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, de centre de congrès et d'exposition et de cinéma, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée en cas de changement de destination d'une construction existante ou d'extension ou d'annexe d'une construction dont la surface de plancher projetée est inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-Ue – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur route départementale est interdit.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

## 10-Ue - desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

DOCUMENT PROVISOIRE

## Chapitre 7 : règlement applicable à la zone Uep

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Uep - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Uep - destinations de constructions interdites**

**Dans toute la zone**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans toute la zone**, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

#### **3-Uep - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Non règlementé.

#### **4-Uep – mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Uep – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques, l'implantation des constructions est non réglementée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Non réglementé.

#### Emprise au sol maximale

Non réglementé.

#### Hauteur maximale

Non réglementé.

### **6-Uep – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

#### Caractéristiques architecturales des façades

##### Aspect des façades

Les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes blanches ou beiges.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf :

- pour les rez-de-chaussée aménagés en parking où un aspect bois brut, lasuré ou vernis de teinte clair est autorisé;
- pour les annexes d'un seul niveau, où aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois clair est autorisé.

### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures

#### Forme de la toiture

Les toitures doivent présenter une géométrie symétrique, sauf cas particulier d'implantation à l'angle d'un îlot. En cas de faîtage, ces derniers doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

#### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf :

- pour les toitures terrasses autorisées;
- pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale;
- pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut maçonné d'aspect enduit d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,40 m surmonté ou non d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- Soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf :

- Pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil ;
- Pour les clôtures nécessitant une hauteur supérieure en raison d'un impératif technique, réglementaire ou sécuritaire dûment justifié.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## 7-Uep – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 20% de l'unité foncière doit être constituée d'espaces perméables.

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes...

## 8-Uep – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et de centre de congrès et d'exposition, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée en cas de changement de destination d'une construction existante ou d'extension ou d'annexe d'une construction dont la surface de plancher projetée est inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-Uep – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur route départementale est interdit.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### **10-Uep - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

## Chapitre 8 : règlement applicable à la zone Un

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Un - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Un - destinations de constructions interdites**

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

#### **3-Un - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées dans la limite de deux constructions par unité foncière, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> par unité et 5% de l'unité foncière au total.

#### **4-Un – mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Un – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation, l'implantation des constructions est non règlementée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Non règlementé.

#### Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5% de l'unité foncière.

#### Hauteur maximale

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit.

### **6-Un – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

#### Caractéristiques architecturales des façades :

##### Aspect des façades

Les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes beiges.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées ni aux façades en bois.

#### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

#### Caractéristiques architecturales des toitures :

##### Forme de la toiture

Les toitures doivent présenter une géométrie symétrique, sauf cas particulier d'implantation à l'angle d'un îlot. En cas de faîtage, ces derniers doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

##### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf :

- pour les toitures terrasses autorisées ;
- pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale ;
- pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

#### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## **7-Un – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Au moins 80% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes...

## 8-Un – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 9-Un – desserte par les voies publiques ou privées

### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur route départementale est interdit.

### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

## 10-Un - desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

DOCUMENT PROVISOIRE

## Chapitre 9 : règlement applicable à la zone Up

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Up - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Up - destinations de constructions interdites**

**Dans le secteur Up**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce et activités de service ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

**Dans le secteur Up1**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Dans toute la zone**, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

#### **3-Up - destinations de constructions soumises à condition particulière**

**Dans l'ensemble de la zone**, les destinations de construction non interdites sont autorisées sous réserve de ne pas créer d'extension (hors surélévation) ni d'annexes des constructions.

**Dans le secteur Up1**, les destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau sont uniquement autorisés le long des quais (quai d'Honneur, quai Lapèrouse, quai Bonne Espérance, quai Bougainville), et en rez-de-chaussée.

## 4-Up – mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et autres hébergement touristiques est interdit.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 5-Up – volumétrie et implantation des constructions

### Implantation des constructions

Non règlementée.

### Emprise au sol maximale

Toute nouvelle construction principale, extension ou annexe augmentant l'emprise au sol des constructions est interdite.

### Hauteur maximale

Dans le **secteur Up**, la hauteur est limitée à 9 m à l'égout du toit et 2 étages (R+2).

Dans le **secteur Up1**, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit et 3 étages (R+3).

## 6-Up – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### Aspect des façades

Les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes blanches. En cas de surélévation d'une construction, la façade de la partie surélevée doit présenter un aspect identique à celui de la construction existante.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ou identique à celui de la construction existante ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois.

#### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

#### Forme de la toiture

Les toitures doivent être de type toiture terrasse.

#### Couverture de la toiture

En cas de surélévation d'une construction, la couverture de toiture de la partie surélevée doit présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique.

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte blanche ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## **7-Up – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans le **secteur Up**, au moins 10% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Dans le **secteur Up1**, au moins 25% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## 8-Up – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement :

- un minimum d'une place de stationnement est exigé par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>;
- un minimum de deux places de stationnement est exigé par logement, pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une place visiteur est exigée par tranche de 5 places à réaliser. Cette place doit être matérialisée en tant que tel et être accessible.

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'hôtel et d'autres hébergements touristiques, un minimum d'une place de stationnement est exigé par hébergement.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un minimum de trois places est exigé en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public, avec une place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à partir de 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination de restauration, une place est exigée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public.

Pour les constructions à destination de bureau, une place est exigée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée en cas de changement de destination d'une construction existante ou d'extension d'une construction dont la surface de plancher projetée est inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-Up – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### **10-Up - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

## Chapitre 10 : règlement applicable à la zone Uport

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-Uport - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-Uport - destinations de constructions interdites**

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

#### **3-Uport - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics sont uniquement autorisées sous la forme d'équipements techniques nécessaires à la navigation (pontons, berges, etc.).

#### **4-Uport – mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Uport – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

Non règlementé.

#### Emprise au sol maximale

Non règlementé.

#### Hauteur maximale

Non règlementé.

### **6-Uport – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

#### Caractéristiques architecturales des façades :

##### Aspect des façades

Les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes blanches ou beiges.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées ni aux façades en bois.

##### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

#### Caractéristiques architecturales des toitures :

##### Forme de la toiture

Les toitures doivent présenter une géométrie symétrique, sauf cas particulier d'implantation à l'angle d'un îlot. En cas de faîtage, ces derniers doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf :

- pour les toitures terrasses autorisées ;
- pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale ;
- pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf :

- Pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil ;
- Pour les clôtures nécessitant une hauteur supérieure en raison d'un impératif technique, réglementaire ou sécuritaire dûment justifié.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## **7-Uport – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...).

## **8-Uport – Stationnement**

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-Uport – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### **10-Uport - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

# Chapitre 11 : règlement applicable à la zone Ut

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### **1-Ut - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

### **2-Ut - destinations de constructions interdites**

Dans l'ensemble de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière;
- habitation;
- artisanat et commerce de détail;
- restauration;
- commerce de gros;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- cinéma;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

### **3-Ut - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Non règlementé.

### **4-Ut – mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5-Ut – volumétrie et implantation des constructions**

#### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Dans le **secteur Ut**, aux abords des autres voies ouvertes à la circulation, il est imposé un recul de 15 m par rapport à la limite d'emprise publique ou privée.

Dans le **secteur Ut1**, les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou privée ou bien respecter un retrait minimal de 3 m, sauf pour les piscines, qui doivent respecter un recul minimal de un mètre par rapport à la limite de l'emprise publique ou privée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le **secteur Ut**, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou bien respecter un retrait minimal de 4 m.

Dans le **secteur Ut1**, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/2 \geq 3$  m). Les bassins des piscines pourront être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le **secteur Ut**, les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieur à 3 m ( $L = H/2 \geq 3$ ).

Dans les **secteurs Ut1**, les constructions implantées sur une même unité foncière doivent respecter un retrait minimal de 4 m.

#### Emprise au sol maximale

Dans le **secteur Ut**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ut1**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

## Hauteur maximale

Dans le **secteur Ut**, la hauteur est limitée à 9 m à l'égout du toit et à 2 étages (R+2).

Dans le **secteur Ut1**, la hauteur en tout point est limitée à 5 m pour les 3/4 de la superficie d'emprise au sol des constructions et de 12 m pour le 1/4 restant.

## **6-Ut – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

### Caractéristiques architecturales des façades

#### Aspect des façades

Dans le **secteur Ut**, les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes blanches ou beiges.

Dans le **secteur Ut1**, les façades doivent présenter un aspect enduit dans des teintes blanches.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées ni aux façades en bois. Ces dernières devront présenter un aspect brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois clair.

#### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures

#### Forme de la toiture

Dans le **secteur Ut**, les toitures doivent être soit de type toiture terrasse, soit à double pente. En cas de toiture à double pente, la pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33%.

Dans le **secteur Ut1**, les toitures doivent être obligatoirement de type toiture terrasse. Les ouvrages édifiés en terrasse doivent être dissimulés ou intégrés, de manière à ce que la silhouette du bâtiment et son volume ne soient pas dénaturés.

#### Couverture de la toiture

La couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf :

- pour les toitures terrasses autorisées;

- pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale;
- pour les surélévations, qui doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique (génoise, corniche, chevron débordant).

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un grillage rigide à mailles larges de teinte verte ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales. Celles-ci peuvent venir doubler un autre type de clôture autorisé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, sauf pour les haies, qui peuvent avoir une hauteur supérieure sous réserve de respecter la réglementation du code civil.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## **7-U† – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. Dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## **8-U† – Stationnement**

### Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'hôtel et d'autres hébergements touristiques, un minimum d'une place de stationnement est exigé par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

## Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9-U† – desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur route départementale est interdit.

#### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### **10-U† - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation des réseaux de communications numériques (fibre optique).

## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

DOCUMENT PROVISOIRE

## Chapitre 12 : règlement applicable à la zone 2AU

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-2AU - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés, sans condition, les destinations de construction ou types d'activités précisés dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### **2-2AU - destinations de constructions interdites**

Dans l'attente d'une modification/révision du plan local d'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite.

#### **3-2AU - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Seuls les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées sont autorisés, dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

#### **4-2AU – mixité fonctionnelle et sociale**

Au moins 25% des logements produits à l'échelle de la zone doivent être des logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **5-2AU – volumétrie et implantation des construction**

##### Implantation des constructions

Non règlementé.

##### Emprise au sol maximale

Non règlementé.

##### Hauteur maximale

Non règlementé.

## **6-2AU – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux, sa volumétrie.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

### Caractéristiques architecturales des façades

Non règlementé.

### Caractéristiques architecturales des toitures

Non règlementé.

### Caractéristiques des clôtures

Non règlementé.

## **7-2AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non règlementé

## **8-2AU – Stationnement**

Cf. dispositions générales.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9-2AU – desserte par les voies publiques ou privées**

### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

## **10-2AU - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non règlementé.

DOCUMENT PROVISOIRE

## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

DOCUMENT PROVISOIRE

## Chapitre 13 : règlement applicable à la zone A

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-A - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés les destinations de constructions ou types d'activités soumises à conditions particulière détaillées dans la règle 3-A;

#### **2-A - destinations de constructions interdites**

Toutes les destinations de constructions et tous les types d'activité n'étant pas autorisés dans les règles 1-A et 3-A ci-après sont interdits.

**Dans toute la zone**, les changements de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines sont interdits.

#### **3-A - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone** :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans **la zone A**, à l'exclusion du secteur Ar (secteur d'activités existantes de ranchs), sont également autorisés 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 :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune 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. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- 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.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des bâtiments existants. Les travaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'exploitations agricoles, uniquement dans le cadre de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, et à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. Ces extensions sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'excédant pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante, réalisable une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale. Ces extensions et installations doivent être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions, installations et aménagements nécessaires aux cultures marines, dans les conditions cumulatives suivantes :
    - sous réserve d'être liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones;
    - sous réserve d'exiger la proximité immédiate de l'eau;
    - sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques;
    - sous réserve d'avoir obtenu l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF);
    - après enquête publique ou mise à disposition du public.
  - o A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

Ces constructions et aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Dans le **secteur Ar (secteur d'activités existantes de ranchs)**, est également autorisée l'activité de ranch, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes :

- les extensions, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, réalisables une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
- les annexes aux constructions existantes, dans la limite d'une seule annexe réalisable entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale, de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

#### 4-A – mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5-A – volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques, l'implantation des constructions est non règlementée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Non règlementé.

##### Emprise au sol maximale

**Dans la zone A, à l'exclusion du secteur Ar**, l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques doit avoir une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>, n'excédant pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

**Dans le secteur Ar :**

- les extensions des constructions liées à l'activité de ranch doivent avoir une emprise au sol n'excédant pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante ;

- les annexes des constructions liées à l'activité de ranch doivent avoir une emprise au sol n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.

### Hauteur maximale

La hauteur en tout point des extensions des constructions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3 m à l'égout du toit et à un niveau (R).

La hauteur maximale fixée dans le présent article ne s'applique pas aux installations techniques ponctuelles, dont la hauteur est non règlementée.

## **6-A – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### Aspect des façades

En cas d'extension d'une construction existante, les façades de l'extension doivent présenter un aspect identique à celle de la construction existante, ou en harmonie avec cette dernière.

En cas de nouvelle construction, les façades de l'extension doivent présenter un aspect enduit dans des teintes blanches ou beiges.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions).

#### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

#### Forme de la toiture

Les toitures doivent être de type double pente, 4 pentes ou de type toiture terrasse.

En cas d'extension de construction existante, la toiture de l'extension pourra être de type monopente.

La pente des toitures (hors toitures terrasses) doit être comprise entre 27 et 33%.

#### Couverture de la toiture

En cas d'extension, la couverture de toiture de l'extension doit présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique, sauf si l'extension de la construction comporte une toiture terrasse tandis que la construction existante comporte une toiture à pentes.

En cas de nouvelle construction, la couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte vieillie.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions).

### Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, conformément à l'article L372 du code de l'environnement, celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toutefois être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation, sous réserve que le plan de prévention des risques naturels le permette.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## 7-A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## 8-A – stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 9-A – desserte par les voies publiques ou privées

### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

## 10-A - desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

## **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

DOCUMENT PROVISOIRE

## Chapitre 14 : règlement applicable à la zone N

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1-N - destinations de constructions autorisées**

Seuls sont autorisés les destinations de constructions ou types d'activités soumises à conditions particulière détaillées dans la règle 3-N;

#### **2-N - destinations de constructions interdites**

Toutes les destinations de constructions et tous les types d'activité n'étant pas autorisés dans les règles 1-N et 3-N ci-après sont interdites.

#### **3-N - destinations de constructions soumises à condition particulière**

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone (y compris le secteur Nd) :**

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans **la zone N, à l'exclusion des secteurs Ncamp, Nc, Nd, Nep et NI**, sont également autorisés :

- Sous réserve que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune 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. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  - o 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. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des bâtiments existants. Les travaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Dans **le secteur Nc**, sont également autorisés :

- La réfection des bâtiments existants ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les extensions et les annexes des constructions à destination d'hébergement existantes sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans **le secteur Ncamp**, est également autorisée l'activité de camping, sous la forme d'extensions, annexes, installations et aménagements :

- De ne pas augmenter la capacité d'accueil du camping existant ;
- Pour les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- Pour les constructions de type habitations légères de loisirs (HLL) et pour les autres annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans **le secteur Nep**, sont également autorisés les travaux d'entretien ou de mise aux normes de la station d'épuration et les aménagements liés.

Dans **le secteur NI**, sont également autorisés, après enquête publique :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dans les conditions suivantes:
  - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune 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. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- 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. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des bâtiments existants. Les travaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
  - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, aux conditions cumulatives suivantes :
  - que ces canalisations et jonctions soient nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
  - que les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages soient souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
  - que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques,
  - que le site soit laissé dans son état naturel après enfouissement
  - que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

## 4-N – mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des constructions correspondant aux sous-destinations d'hôtel et d'autres hébergements touristiques est interdit.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 5-N – volumétrie et implantation des constructions

### Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation suivantes s'appliquent aux abords des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou projetées, ainsi qu'aux abords des emprises publiques (domaine public maritime, cours d'eau, etc.).

Aux abords des routes départementales, se référer aux dispositions générales, article 2.11. pour connaître le retrait minimal imposé par rapport à l'axe central de la voie.

Aux abords des autres voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques, l'implantation des constructions est non règlementée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Non règlementé.

### Emprise au sol maximale

Se référer à l'article 3-N pour connaître les limitations en matière d'emprise au sol.

### Hauteur maximale

La hauteur en tout point des extensions des constructions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3 m à l'égout du toit et à un niveau (R).

Dans le secteur Nc, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6,00 m (R+1).

La hauteur maximale fixée dans le présent article ne s'applique pas aux installations techniques ponctuelles, dont la hauteur est non règlementée.

## 6-N – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

### Caractéristiques architecturales des façades

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

#### Aspect des façades

En cas d'extension d'une construction existante, les façades de l'extension doivent présenter un aspect identique à celle de la construction existante, ou en harmonie avec cette dernière.

En cas de nouvelle construction, les façades de l'extension doivent présenter un aspect enduit dans des teintes blanches ou beiges.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions).

#### Ouvertures et menuiseries

Le type de volets et la teinte doivent être homogènes à l'échelle de la construction. La teinte des portes et des garages doit être homogène et en harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

#### Forme de la toiture

Les toitures doivent être de type double pente, 4 pentes ou de type toiture terrasse.

En cas d'extension de construction existante, la toiture de l'extension pourra être de type monopente.

La pente des toitures (hors toitures terrasses) doit être comprise entre 27 et 33%.

#### Couverture de la toiture

En cas d'extension, la couverture de toiture de l'extension doit présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante et reproduire les rives à l'identique, sauf si l'extension de la construction comporte une toiture terrasse tandis que la construction existante comporte une toiture à pentes.

En cas de nouvelle construction, la couverture des toitures doit être d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte vieillie.

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture sont également autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions).

### Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, conformément à l'article L372 du code de l'environnement, celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toutefois être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation, sous réserve que le plan de prévention des risques naturels le permette.

Les portillons et portails associés aux clôtures doivent avoir un aspect harmonieux avec les clôtures.

## **7-N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les haies ne doivent pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales (résistantes à la sécheresse), non envahissantes et à faible potentiel allergisant doivent être privilégiées. (cf. dispositions générales, articles 2.7 et 2.12).

Les constructions doivent limiter les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments. Les sols perméables doivent être privilégiés (stabilisé, gravillons, terre battue...)

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale composée d'essences locales et constitués de matériaux perméables.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade par des plantations variées en combinant des essences basses et des plantes grimpantes.

## **8-N – stationnement**

### Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## **9-N – desserte par les voies publiques ou privées**

### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

### Voies nouvelles ouvertes à la circulation publique

Cf. dispositions générales.

## **10-N - desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales.



DOCUMENT PROVISOIRE

## **ANNEXES**

## LES COULEURS DU CENTRE-VILLE

Les façades du Grau du Roi sont majoritairement enduites de ton sable ou beige, en particulier pour l'architecture Moderne d'après-guerre. On relève toutefois des associations de teintes subtiles soulignant la modénature ou les volumes des bâtiments. Les villas de villégiature ou maisons anciennes (antérieures à 1948) sont parfois couvertes d'un enduit coloré, utilisant les teintes ocres des pigments naturels.



Ce nuancier est applicable à la zone Ua, comprenant les secteurs Ua1 mais excluant les secteurs Ua2.

## Couleur des façades

Les enduits (voire les peintures minérales) doivent reprendre les teintes apportées par les pigments naturels. Les couleurs trop claires, vives ou incongrues ne sont pas autorisées.

**Il s'agit d'une palette indicative tolérant une relative variété des nuances selon le dosage des différents composants de fabrication.**

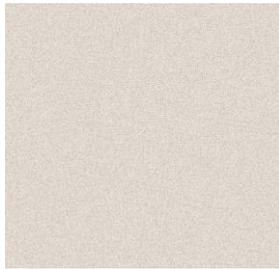


Les pigments naturels – palette indicative

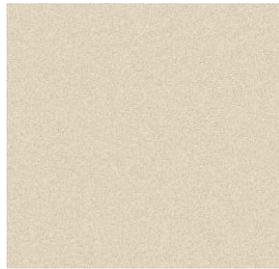
Ci-dessous sont reportées les couleurs d'enduit correspondantes (s'utilisera de préférence pour les façades du bâti ancien).



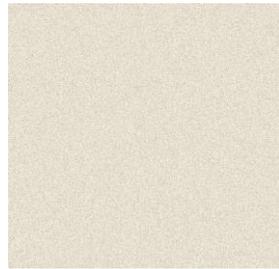
Les façades pourront également présenter un enduit de ton « pierre » ou légèrement ocré (s'utilisera de préférence pour l'architecture Moderne).



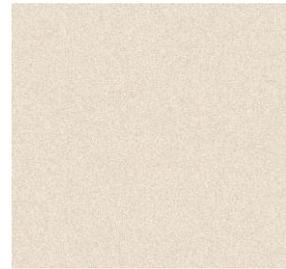
**Pierre grisée**  
CMYK : C:14 M:13 Y:17  
K:0



**Beige ocré**  
CMYK : C:13 M:16 Y:24  
K:0



**Beige clair**  
CMYK : C:10 M:10 Y:18  
K:0



**Blanc crème**  
CMYK: C:0 M:4 Y:10 K:1

## Couleur des menuiseries et des devantures

Les teintes vives sont à exclure. L'échantillonnage de coloris ci-après sert comme base de référence. Des nuances proches sont admises.



**RAL 1015 – Ivoire clair**  
Chromatic CH2 0082 :  
(Beige Ecrú)



**RAL 1032 - Jaune genêt**  
Chromatic CH2 0834 :  
(Jaune Memmi)



**RAL 8031 – Brun sable**  
Chromatic CH2 0982 :  
(Beige Mau)



**RAL 1019 - Beige gris**  
Chromatic CH2 0979 :  
(Beige Boyela)



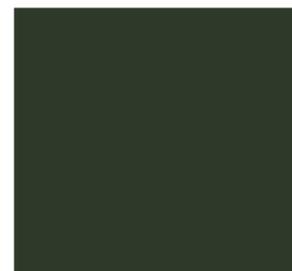
**RAL 6021 – Vert pâle**  
Chromatic CH2 0767 :  
(Vert Cardère)



**RAL 6011 - Vert réséda**  
Chromatic CH2 0755 :  
(Vert Arundo)



**RAL 6004 – Vert bleu**  
Chromatic CH2 0725 :  
(Vert Blyxa)



**RAL 6007 – Vert bouteille**  
Chromatic CH2 0745 :  
(Vert Kochi)



*Pas de correspondance RAL  
Chromatic CH2 0283 :  
(Bleu Ariake)*



*RAL 5024 – Bleu pastel  
Chromatic CH2 0656 :  
(Bleu Iséo)*



*RAL 5014 – Bleu pigeon  
Chromatic CH2 0637 :  
(Bleu Adour)*



*RAL 5009 – Bleu azur  
Chromatic CH2 0650 :  
(Bleu Nipissing)*



*RAL 4009 – Violet pastel  
Chromatic CH2 0547 :  
(Gris Lyre)*



*RAL 3031 – Rouge oriental  
Chromatic CH2 0465 :  
(Rouge Muscat)*



*RAL 8004 – Brun cuivré  
Chromatic CH2 0888 :  
(Rouge Meursault)*



*RAL 3011 - Rouge brun  
Chromatic CH2 0470 :  
(Rouge Lafite)*



*RAL 9003 : Blanc de sécurité  
Chromatic CH2 0102 :  
(Blanc Cassé)*

DOCUMENT PRO

## LES COULEURS DU FRONT DE MER ET DE PORT CAMARGUE

Les façades des immeubles situés en bord de mer sont majoritairement couvertes d'enduits lisses et de ton clair. On relève parfois des nuances de teintes subtiles soulignant la modénature ou les volumes des bâtiments.

Ce nuancier est applicable à la zone Up et son secteur Up1, au secteur Ue1 (zone technique de Port Camargue), ainsi qu'aux secteurs Ue4a et qu'aux secteurs Ua2.

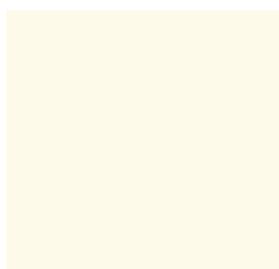
### Couleur des façades

Les façades doivent présenter un enduit de ton blanc, « pierre » ou légèrement ocré.

La palette ci-après est une palette indicative tolérant une relative variété des nuances.



*Pierre grisée*  
CMYK : C:14 M:13 Y:17 K:0



*RAL 9010 – Blanc pur*



*Beige clair*  
CMYK : C:10 M:10 Y:18 K:0



*Blanc crème*  
CMYK: C:0 M:4 Y:10 K:1

### Couleur des menuiseries et des devantures

Les menuiseries seront blanches (le gris et le brun foncés pourront être admis).

Les devantures seront de teintes vives et noir pur sont à exclure.

Couleur des stores pour le front de mer (des nuances proches sont admises) :



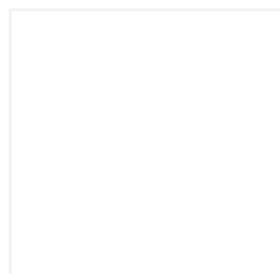
*RAL 5015 – Bleu ciel*  
Chromatic CH2 0641 : (Bleu midouze)



*RAL 1023 – Jaune trafic*  
Chromatic CH2 0840 : (Jaune Kandinsky)



*RAL 2003 : Orangé pastel*  
Chromatic CH2 0853 : (Orange Muroise)



*Couleur blanche*

## LES COULEURS DE NOUVEAU PORT

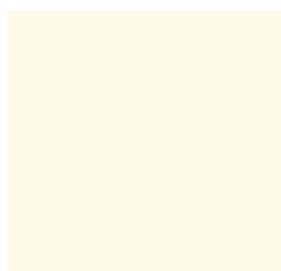
Les façades des bâtiments situés dans la zone de port nouveau sont constituées de bardages métalliques de ton clair. Ponctuellement, quelques travées sont de teinte foncée (grise) ou colorée.

*Ce nuancier est applicable à la zone Ue2.*

### Couleur des façades

Les façades devront présenter un ton blanc, « pierre » ou légèrement ocré.

La palette ci-après est une palette indicative tolérant une relative variété des nuances.



RAL 9010 – Blanc pur



RAL 9016 – Blanc trafic



RAL 9001 – Blanc crème



RAL 9002 – Blanc gris

Les façades pourront présenter une travée ou un bandeau d'une des couleurs suivantes sur 15% maximum de la surface de chaque façade :



RAL 5015 – Bleu ciel



RAL 5010 – Bleu gentiane



RAL 9001 – Rouge feu



RAL 9002 – Gris basalte

Des nuances proches sont admises.

### Couleur des menuiseries et des devantures

Les menuiseries doivent être de préférence blanches, toutefois le gris et le brun foncés sont également autorisés.

Les devantures de teintes vives et noir pur sont à exclure.