

## ZONE UA : LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX CENTRES ANCIENS

La zone UA correspond aux secteurs des centres anciens de la commune à savoir les centres de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle.

La zone UA compte quatre secteurs spécifiques :

- le secteur **UAa** qui correspond aux quais (Quai Gorin, Quai Garcia Ferrande et Quai du Port Fidèle),
- le secteur **UAb** qui correspond au quartier du Maroc,
- le secteur **UAc** qui correspond à la Corniche Est de Boisvinet dense,
- le secteur **UAd** qui correspond à la Corniche Ouest de Boisvinet peu dense.

La zone est également concernée par le **classement des voies bruyantes**. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Enfin, la zone est également concernée par **une prescription graphique afin de préserver les linéaires commerciaux de proximité** au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et notamment pour la zone UA :

- le risque de submersion marine,
- le risque d'inondation d'origine terrestre,

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL)

En sus de la réglementation, la zone UA est soumise :

- aux prescriptions complémentaires du **Plan de Prévention des Risques Littoraux** (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016.
- aux prescriptions complémentaires du **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine** (PVAP)

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRL et le PVAP valent Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**SECTION I**

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

**ARTICLE UA.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

**1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES**

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone..

1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau n°1 ci-contre.

**1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques.

**ARTICLE UA.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☑	Habitation	☑	Logement
		☑	Hébergement
☑	Commerce et activités de service	☑	Artisanat et commerce de détail (2)
		☑	Restauration (2)
		☒	Commerce de gros
		☑	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		☑	Hôtels (2)
		☑	Autres hébergements touristiques (2)
☑	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☑	Bureau (2)
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public



- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.6. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UA sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2.7. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

## ARTICLE UA.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir la **réalisation de 15% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s), dans la limite de 9 logements créés.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
  - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
  - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**SECTION II**  
**CARACTÉRISTIQUES**  
**URBAINES, ARCHITECTURALES,**  
**ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

**ARTICLE UA.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE**

4.1.1. Non réglementée.

**4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE**

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UA<sub>b</sub>, UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,50 mètres pour les toitures à pente** (schéma n°1), soit R+1+c.

4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse** (schéma n°1), soit R+1.

4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UA<sub>b</sub>

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,50 mètres pour les**

**toitures à pente** (schéma n°1), soit R+1ou R+c.

4.2.3.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 5,00 mètres pour les toitures terrasse** (schéma n°1), soit R.

4.2.3.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UA<sub>c</sub>

4.2.4.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder :

- **13,00 mètres pour les toitures à pente sur 40% de la façade** (schéma n°2), soit R+3.
- **15,00 mètres pour les toitures à pente sur 60% de la façade** (schéma n°2), soit R+4.

4.2.4.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse** (schéma n°1), soit R+1.

4.2.4.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

4.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UA<sub>d</sub>

4.2.5.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,50 mètres pour les toitures à pente** (schéma n°1), soit R+1+c.

4.2.5.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 8,00 mètres pour les toitures terrasse** (schéma n°1), soit R+1.

4.2.5.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

4.2.6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.6.1. Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la

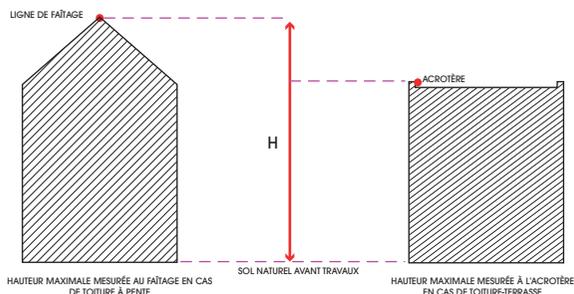
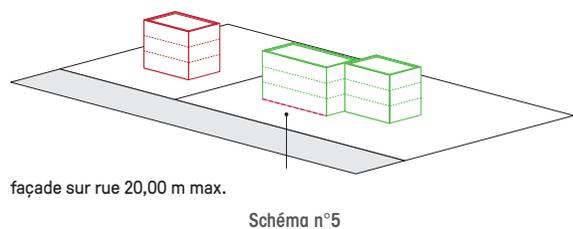
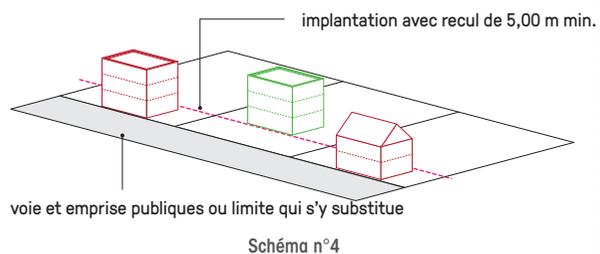
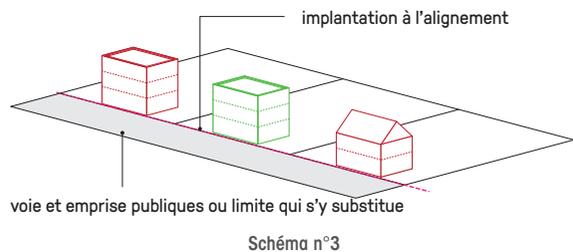


Schéma n°1



Schéma n°2



hauteur maximale autorisée aux articles 4.2.1. à 4.2.5, conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100) du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

La hauteur définie à l'article 4.2 pourra être majorée, dans la limite de 1,20 mètre NGF, selon les modalités suivantes :

- dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité la majoration correspond à la différence entre la côte de référence actuelle du Plan de Prévention des Risques Littoraux et le plancher actuel de la construction ;
- dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, la majoration correspond à la différence entre la cote de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la cote du terrain/de l'unité foncière actuelle.

4.2.6.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.6.3. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 80 cm.

4.2.6.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions

et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA (Y COMPRIS LES SECTEURS UAa ET UAb) À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UAc ET UAd

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **à l'alignement des voies, publiques ou privées déjà bâties, ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue** (schéma n°3).

4.3.1.2. Les façades donnant sur rue de plus de 20,00 mètres de longueur doivent présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect (trouées, saillies, porches, ...) (schéma n°5).

4.3.2. DISPOSITIONS AUX SEULS SECTEURS UAc ET UAd

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 5,00 mètres minimum** (schéma n°4).

4.3.2.2. Les façades donnant sur rue de plus de 20,00 mètres de longueur doivent présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect (trouées, saillies, porches, ...) (schéma n°5).

4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. et 4.3.2. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

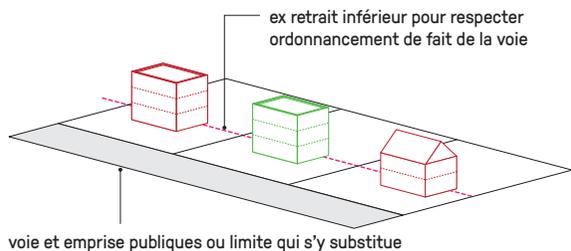


Schéma n°6

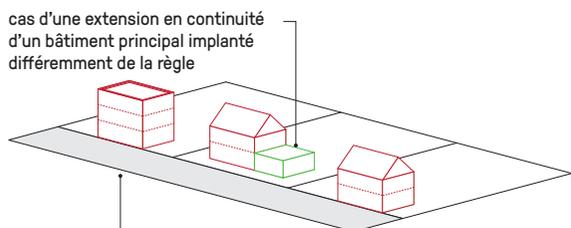


Schéma n°7

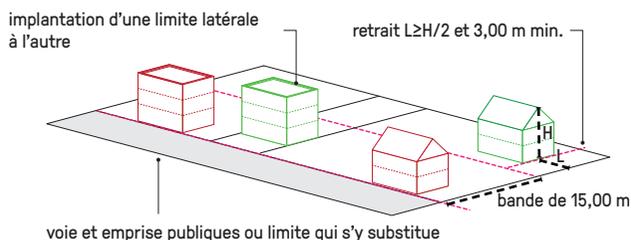


Schéma n°8

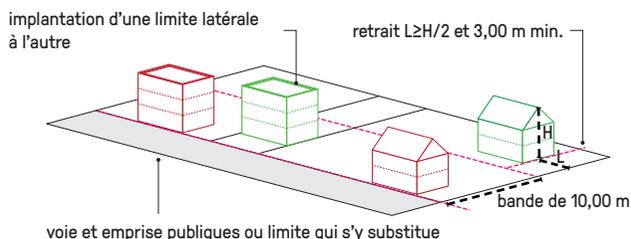


Schéma n°9

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma n°6) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma n°7) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre, à l'exception des unités foncières concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

4.3.3.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

#### Dispositions applicables dans la bande de constructibilité définie par le règlement :

4.4.1.1. Sur les profondeurs maximales énumérées ci-dessous, qui constituent les zones d'implantation du corps principal de

la construction avec possibilité d'étage, les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées en ordre continu** :

- d'une limite latérale à l'autre dans la bande de 15,00 mètres à compter de l'alignement des Quais, de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Gautté (schéma n°8) ;
- d'une limite latérale à l'autre et dans la bande de 10,00 mètres à compter de l'alignement des autres voies (schéma n°9).

4.4.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article 4.4.1.1., sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10,00 mètres (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions et installations peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, le mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.

#### Dispositions applicables au-delà de la bande de constructibilité définie par le règlement :

4.4.1.3. Au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 4.4.1.1., les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en respectant un retrait (L) tel que la distance horizontale de point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres** (schémas n°8 et n°9).

4.4.1.4. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite ;
- ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEUR UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

**Dispositions applicables dans la bande de constructibilité définie par le règlement :**

- 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées en ordre continu** :
- **d'une limite séparative à l'autre dans une bande de 15,00 mètres** à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°8).
  - **en retrait des limites séparatives au-delà de la bande de 15,00 mètres.** Ce retrait doit être **supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ), sans jamais être inférieur à 3,00 mètres** (schéma n°8).
- 4.4.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article 4.4.2.1., sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10,00 mètres (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions et installations peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, le mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.
- 4.4.2.3. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives :
- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite ;
  - ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
  - ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
  - ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles 4.4.1. à 4.4.2. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des

constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

- 4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.3.3. En sus des dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. et pour les seuls cas de terrain d'assiette du projet caractérisé par une profondeur inférieure à :
- variable entre 10,00 et 15,00 mètres pour la zone UA et les seuls secteurs UA<sub>a</sub> et UA<sub>b</sub> (cf. 4.4.1.),
  - 15,00 mètres pour les secteurs UA<sub>c</sub> et UA<sub>d</sub>,
- comptée à partir de l'alignement avec les voies et emprises publiques, toute construction ou installation nouvelle doit s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Ce retrait (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle.
- 4.4.3.4. Les dispositions de l'article UA.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.4.3.5. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

**4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

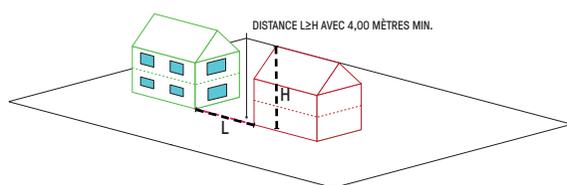


Schéma n°10

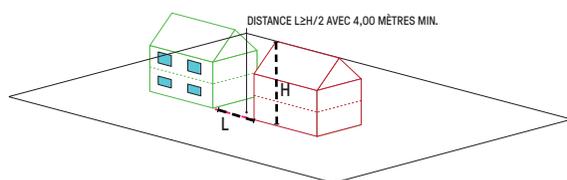


Schéma n°11

horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°10);
- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°11).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1. ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1. à 4.5.2. ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UA.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Toute nouvelle construction doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur. En effet, les constructions dans les secteurs de la vieille ville de Saint-Gilles, de la Petite-Île et du vieux bourg de Croix-de-Vie et du secteur de la Corniche de Boisvinet, reconnus pour leur qualité architecturale, doivent respecter les caractéristiques dominantes du bâti existant. En outre, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.9. Les dispositions de l'article UA.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.



## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

**Nota :** L'attention des pétitionnaires est portée sur le respect de la gamme de couleurs portée sur l'Orientation Particulière d'Aménagement - Guide nuancier (Pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme).

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La

jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse ;
  - soit en enduit gratté.
- 5.3.5. Les soubassements peuvent recevoir une teinte plus foncée.

## 5.4. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.
- 5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles de Pays dite «tiges de botte» ou d'aspect similaire, de teinte claire, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou blanchie artificiellement et de toute teinte brune (engobage). En ce cas, les toitures doivent présenter une pente comprise entre 29% et 47% ;
  - ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en ardoise. Dans ce cas, la pente de la couverture doit être comprise entre 58% et 100% ;
  - ou de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- 5.4.5. Les tuiles couvrantes peuvent être tolérées à fond plat, à l'exclusion des agoyaux, sauf si ceux-ci sont réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe. Le pigeonnage

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

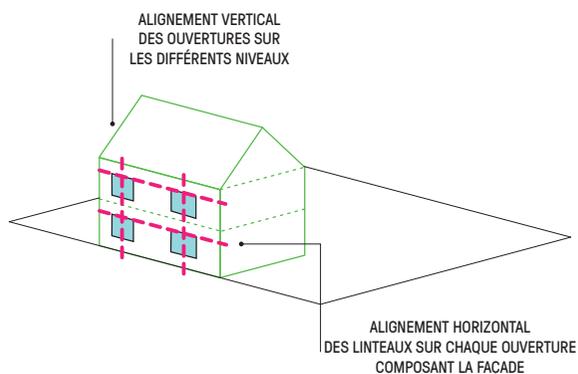


Schéma n°12

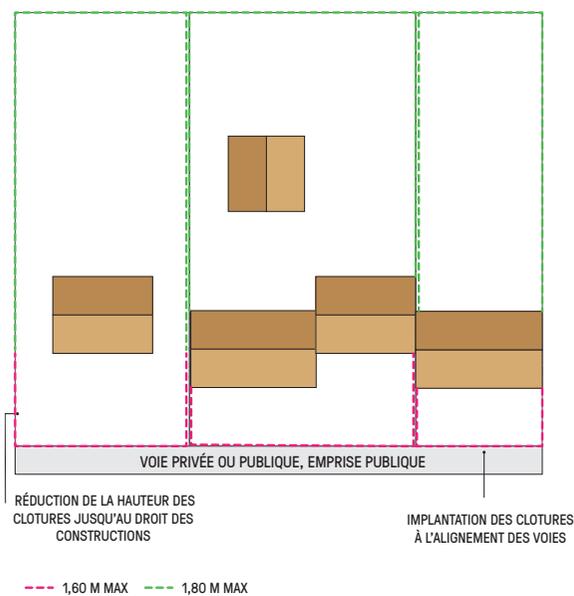


Schéma n°13

des tuiles doit être réalisé à la chaux claire.

5.4.6. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- à l'angle de deux voies ;
- ou en cas de maison isolée ou en retrait.

5.4.7. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.8. Les souches de cheminées doivent obligatoirement sortir au plus près du faîtage et être de forme rectangulaire et massive.

5.4.9. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.4.10. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.11. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division

rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction (schéma n°12).

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés.

### 5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (schéma n°13).

5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
- ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;
- ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.

5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci,



- notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.
- Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- 5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels (en référence au Plan de Préservation des Risques Littoraux notamment).
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur

de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

- 5.6.12. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect,

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

tonalité, forme et matériaux).

- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés, à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total ;
  - et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.
- 5.8.4. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.
- 5.8.5. Les locaux accessoires et annexes, à l'exception des seuls garage autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 3,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

**5.9. VÉRANDAS ET AUVENTS**

- 5.9.1. La véranda ou l'auvent ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles UA 4.4. et UA 4.5.
- 5.9.2. Nonobstant l'article 5.9.1. et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup>

d'emprise au sol.

**5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

#### 5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives, à l'amélioration du confort ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.
- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

#### 5.11. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.11.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE UA.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA À L'EXCEPTION DES SECTEURS UA<sub>c</sub> ET UA<sub>d</sub>

- 6.1.2.1. En zone UA, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :
- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
  - soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

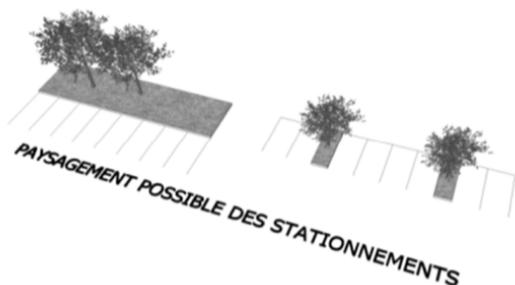


Schéma n°14

6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

## 6.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UAc ET UAd

6.1.3.1. Dans les secteurs UAc et UAd, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,5**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

6.1.3.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

## 6.1.4. PLANTATION

6.1.4.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non

occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.4.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°14). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.4.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.4.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que



l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son

linéaire initial soient reconstituées.

L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL),

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Nombre d'emplacement minimum exigible	
Habitation	<b>Logement :</b> Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
	<b>Hébergement :</b> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail :</b> Non réglementé.
	<b>Restauration :</b> Non réglementé.
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b> Non réglementé.
	<b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.
Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>Bureau :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

tableau n°2

ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

**ARTICLE UA.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**

**7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
  - le calcul des obligations de stationnement suivant les

règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;

- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
  - 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
  - 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - 7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de



stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation 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 auto-partage, dans des conditions définies par décret.

- 7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

**7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.2.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.2.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7.2.2. CAS LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

**7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le tableau n°2 ci-contre.

- 7.3.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

**7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES**

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Nombre d'emplacement minimum exigible
<p><b>Logement</b> - Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales.</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Pour les constructions destinées à un autre usage</b> Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.</p>
<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet</p>

Exemple de modalités de calcul :

Dans le cadre d'une opération de 10 logements composés de 4 logement de 2 pièces et de 6 logements supérieur ou égal à 3 pièces, le pétitionnaire doit prévoir : (0,75 x 4) + (1,5 x 6) = 13 m<sup>2</sup> de surface dédié au stationnement des cycles.

7.4.2. RÉALISATION DES EMBLEMES POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UA.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

des ordures ménagères ;

- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.
- 8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

**ARTICLE UA.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

**9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques

suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

**9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque

établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### **9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

#### **9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à

très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### **9.6. AUTRES RÉSEAUX**

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### **9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- 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 pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des

constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.