

Département de La Vendée (85)

# VILLE DES SABLES D'OLONNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Associé à une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme

### Extrait du règlement Zone UBb

|                        | PRESCRIPTION | ARRET      | APPROBATION |
|------------------------|--------------|------------|-------------|
| POS (élaboration n°1)  | 25/02/1976   | 09/06/1977 | 04/07/1980  |
| POS (révision n°1)     | 14/08/1981   | 02/09/1986 | 07/05/1987  |
| POS (révision n°2)     | 07/02/1991   | 09/02/1998 | 12/10/1998  |
| PLU (élaboration n°1)  | 06/10/2008   | 10/01/2011 | 12/12/2011  |
| PLU (modification n°1) | 24/06/2013   | /          | 10/02/2014  |
| PLU (modification n°2) | 28/04/2014   | /          | 17/02/2015  |

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune des SABLES D'OLONNE.

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

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU. La ZPPAUP est l'une d'entre elles.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager des Sables d'Olonne a pour objectif de préserver et mettre en valeur les quartiers et les constructions qui témoignent de l'histoire balnéaire.

Les dispositions de la ZPPAUP sont, en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au PLU. La ZPPAUP a le statut de servitude d'utilité publique. Elle est opposable aux autorisations de travaux et déclarations préalables, qui ne peuvent être délivrées que si ceux-ci sont conformes à ses prescriptions. C'est à ce stade que se régleront les conflits éventuels entre les deux documents. Les règles les plus restrictives s'appliqueront.

Tous les travaux de construction, de démolition, de transformation et de modification de l'aspect extérieur des immeubles sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La ZPPAUP est divisée en plusieurs zones :

- le quai de la Chaume,
  - le remblai, les amorces des principales rues,
  - des constructions isolées représentatives de l'architecture balnéaire qui doivent être protégées et restaurées.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
  - 4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.
  - 5) Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme relatifs à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application, notamment :

**- Article L 146-4 du Code de l'Urbanisme :**

*I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*

*II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.*

*III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.*

*Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.*

*Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.*

*IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.*

*V - Les dispositions des II et III ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.*

**- Article R 146-2 du Code de l'Urbanisme :**

*En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, 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 :*

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune 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 ;*
- b) 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 ;*

- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- d) 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 l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- e) 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 aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

- 6) Le rayon de protection légal autour d'un monument historique est de 500 mètres. Cette protection naît automatiquement dès lors que l'édifice est classé ou inscrit. Dans tout ce rayon, toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles (façades, couvertures) ou les travaux qui modifient les lieux extérieurs (piscines, murs, extension d'un bâtiment) nécessitent l'approbation de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Les monuments historiques (servitude d'utilité publique AC1) sont les suivants :

- Eglise Notre Dame de Bon Port classée par arrêté du 18 octobre 1993
- Ancien couvent des Bénédictines de Ste Croix, façades et toitures des bâtiments anciens, inscrit par arrêté du 5 janvier 1968
- Villa Sans Souci, 2 rue de la Plage, galerie d'arcades sur la rue de la Plage et partie de la villa contenant le jardin d'hiver, inscrite par arrêté du 29 décembre 1988
- Immeubles rue Travot et Place Foch, façades et toitures sur rue, inscrits par arrêté du 29 octobre 1975
- Phare des Barges, inscrit par arrêté en date du 21 octobre 2011
- Phare de l'Armandèche, inscrit par arrêté en date du 8 décembre 2011 puis classé par arrêté en date du 3 octobre 2012.

### **ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- Zones **u**rbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à u**rbaniser (AU)
- Zones **n**aturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- o **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

- o **Les emplacements réservés**

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

- o **Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5.III.2° et R123-11 du code de l'urbanisme**

### **Des éléments du patrimoine bâti**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU des éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre architectural, culturel ou historique. Il peut s'agir d'un bâtiment dans son ensemble, d'une façade ou d'un élément de clôture. Leur démolition est interdite. Seuls les travaux ne portant pas atteinte à leur caractère et permettant leur restauration et mise en valeur sont acceptés.

### **Des rues ou ensembles bâtis**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU des rues ou ensembles bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre architectural, culturel ou historique. Seuls les travaux ne portant pas atteinte à leur caractère et permettant leur restauration et mise en valeur sont acceptés.

### **Les zones humides**

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers », un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. Le SAGE est encore à l'état de projet néanmoins, les zones humides identifiées sont reportées sur les documents graphiques du PLU. Y sont interdits les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que toute nouvelle construction.

### **Périmètre de conservation du caractère boisé**

A l'intérieur du périmètre de conservation du caractère boisé, identifié sur les documents graphiques du PLU au niveau du cimetière de la Rénaie, tout aménagement permettant l'extension du cimetière devra s'intégrer à l'environnement pour conserver le caractère boisé du secteur en réalisant ainsi un cimetière paysager concourant à la mise en valeur du boisement.

### **Des éléments du patrimoine paysager**

Sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU des éléments du patrimoine paysager (boisement, parc, jardin, cœur d'îlot...) à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Seuls les aménagements, installations et constructions nécessaires à leur entretien ou mise en valeur peuvent être autorisés. Les abris de jardins d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les terrasses, et les piscines peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au patrimoine protégé et sont traités de manière paysagère. Les extensions contiguës ou non des bâtiments existants sur la parcelle ou dans l'unité foncière où est situé l'espace paysager sont autorisées dans la limite de 50 % de leur surface de plancher existant au 12/12/2011 (date d'approbation du PLU) et conformément au règlement de la zone concernée. L'abattage des arbres peut être autorisé si leur état sanitaire le nécessite ou afin de mettre en valeur l'espace paysager.

- **Les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L123-1-5.I.5° du code de l'urbanisme**

Sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail ainsi que les commerces et services de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Les sites contenant des vestiges archéologiques**

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent sur les documents graphiques du PLU.

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

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

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

« *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie* » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

- o **Les secteurs de mixité sociale**

L'article L 123-1-5.II.4° du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

Les documents graphiques délimitent deux types de secteurs :

- les secteurs de mixité sociale non renforcée : il s'agit de l'ensemble des zones U à l'exception des secteurs UAF et UBI
- les secteurs de mixité sociale renforcée : il s'agit des zones 1AU et des secteurs de renouvellement urbain significatifs.

- o **Les secteurs de typologie de logements**

L'article L 123-1-5.II.3° du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ». Les documents graphiques définissent ce type de secteur.

## **ARTICLE 5 / DEFINITIONS**

### **Annexe :**

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale, détaché physiquement de celle-ci.

### **Attique :**

Il s'agit de la partie d'un bâtiment située au-dessus et en retrait du dernier niveau de la façade. Il peut être aménagé sur un seul niveau en pièces habitables dépendantes du niveau inférieur et non en logement indépendant. Son volume et sa surface de plancher doivent être significativement inférieurs par rapport au dernier niveau de façade. Le volume doit présenter un retrait par rapport à chaque façade et pignon qui devra respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

### **Balcon :**

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au nu de la façade. Les balcons situés en surplomb du domaine public devront respecter le règlement municipal de voirie.

### **Bande d'accès :**

Portion de terrain, y compris passage sous porche, permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui n'est pas desservie directement par une voie ou une emprise publique.

### **Bande des 15 mètres :**

La bande des 15 mètres se mesure de manière parallèle à l'alignement du terrain par rapport au domaine public. Le règlement peut prévoir que cette bande soit augmentée du retrait de la construction. Dans ce cas c'est le point de la construction le plus proche de l'alignement qui est pris pour référence. Le retrait de la construction pris en compte sera au maximum de 5 mètres (voir schémas en annexe)

### **Clôture :**

La clôture délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

### **Combles :**

Il s'agit de la superstructure d'un bâtiment qui comprend la charpente et la couverture. Ils ne doivent pas constituer un niveau de façade supplémentaire, ni en donner l'apparence. Ils peuvent être aménagés sur un seul niveau en pièces habitables dépendantes du niveau inférieur et non en logement indépendant. Le volume des combles et la surface de plancher sous combles doivent être significativement inférieurs par rapport au dernier niveau de la façade. Le volume doit présenter un retrait significatif par rapport à chaque façade et le cas échéant les pignons.

### **Façade principale :**

Façade du bâtiment principal aspectant une ou plusieurs voies.

### **Façade arrière :**

Façade opposée à la façade principale.

### **Emprise au Sol :**

L'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment et la surface de la parcelle.

Sont inclus : les balcons, oriel, arcades couvertes, escaliers extérieurs, perrons ou terrasses dès lors que leur hauteur est supérieure à 0,60 m, les débords de toiture lorsqu'ils sont soutenus par un encorbellement ou des piliers.

Sont exclus les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que par exemple les simples débords de toiture, corniches, acrotères, bandeaux, marquises.

Les remblais d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre entrent également dans le champ d'application de cette disposition.

Les piscines enterrées et les terrasses situées à moins de 0,60 mètre de hauteur sont exclues du champ de calcul de l'emprise au sol.

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments existants sont exclus du champ de calcul de l'emprise au sol.

Les zones non aedificandi ainsi que les zones humides repérées au titre de l'article L 123-1-5 7° identifiées sur les documents graphiques du PLU sont incluses dans la surface totale du terrain pour calculer l'emprise au sol des constructions.

### **Espaces verts :**

Il s'agit des espaces plantés à même la terre, dans une profondeur minimum de 60 cm. Ne sont pas comptabilisées les installations de type bacs ou jardinières, les aires de stationnement et de circulation automobile même non imperméabilisées. Peuvent être comptabilisés les cheminements piétons non imperméabilisés et les aires de jeux pour enfants.

### **Espaces verts de pleine terre :**

N'est toléré dans les espaces verts de pleine terre que le passage de réseaux divers. Toutes constructions situées à moins de 10 m sous le niveau du terrain naturel sont interdites.

### **Espaces paysagers :**

Ce sont les espaces libres de toute construction qui font l'objet d'un traitement paysager. Ils comprennent les cheminements piétons, les aires de jeux, les espaces plantés, les espaces verts de pleine terre ou non, les aires de stationnement et de circulation automobile non imperméabilisées. Ils ne comprennent pas les surfaces de circulation automobile ni les aires de stationnement imperméabilisées.

### **Hauteur :**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles, les unes se rapportant à la hauteur « absolue », les autres à la hauteur « relative » à l'alignement et aux limites séparatives.

- La **hauteur absolue** des constructions est définie par trois règles se référant à :
  - La hauteur à l'égout d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse, soit au niveau de l'égout de l'étage précédent l'attique.
  - La hauteur au faîtage (maximale) est mesurée au point le plus élevé du toit, à

l'exception des superstructures techniques (souches de cheminée et antennes notamment).

- o Le nombre de niveaux.
- o La **hauteur relative** des constructions est définie par des règles se référant soit à la largeur des voies le long desquelles les constructions sont édifiées, soit à l'implantation ou non de la construction dans une bande de 15 m mesurée depuis l'alignement, éventuellement augmentée du retrait qui sera au maximum de 5 m. Dans les cas où les règles de hauteur relative sont plus limitatives que les règles de hauteur absolue, ce sont les règles de hauteur relative qui s'appliquent. (Voir schémas en annexe)

#### **Limite de voie ou d'emprise publique :**

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

#### **Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique. Dans le cas des parcelles d'angle les limites latérales sont considérées comme des limites séparatives arrière, sauf si la configuration cadastrale ou du bâti existant permet de préserver l'intimité des parcelles voisines.

#### **Pignon :**

C'est le mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble.

#### **Recul / retrait :**

Il s'agit de la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique ou bien d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés les dispositifs d'isolation thermique extérieure.

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

#### **Saillies traditionnelles :**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises, chien assis, lucarnes...

#### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière composée des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire. Il est délimité par les voies et emprises publiques, et par les autres propriétés qui le cernent.

#### **Tuile de pays**

Tuile de terre cuite, demi-ronde, de type canal ou romane de teinte naturelle ou tons mêlés.

#### **Voie :**

Une voie est un espace qui dessert plus d'un logement et/ou plus d'un bâtiment d'activités et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée et, le cas échéant, les trottoirs, les aménagements cyclables et paysagers. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## **ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES**

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

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

## **ARTICLE 7 / EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS LES REGLES DU PLU**

Les travaux d'entretien, de rénovation, de changement de destination, de réhabilitation et d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du PLU.

## **ARTICLE 8 / RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE DES BATIMENTS REGULIEREMENT EDIFIES**

En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux...) est autorisée dans un délai de 10 ans maximum suivant la date de l'événement, dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 9 / RESTAURATION DE BATIMENTS**

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans le respect des surfaces existantes, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé,
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 / SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC**

Tout projet surplombant le domaine public devra avoir préalablement fait l'objet d'un dossier de demande d'autorisation auprès du service voirie.

## **ARTICLE 11 / PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal de la Ville des SABLES D'OLONNE. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites, notamment pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti, paysager et urbain repérés dans les documents graphiques, dans les secteurs patrimoniaux, dans les secteurs concernés pas une disposition spécifique de hauteur RDC et au niveau de la ZPPAUP.

## **ARTICLE 12 / CLOTURES**

L'édification ou la modification d'une clôture sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal de la Ville des SABLES D'OLONNE.

## **ARTICLE 13 / RAVALEMENT DES FACADES**

Les travaux de ravalement de façade (même à l'identique) sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal de la Ville des SABLES D'OLONNE.

## **ARTICLE 14 / RISQUE DE SUBMERSION MARINE ET D'INONDATION TERRESTRE**

Le risque de submersion marine et d'inondation terrestre est repéré aux documents graphiques du règlement, conformément aux documents transmis par les services de l'Etat. Tout projet de construction situé en zone d'aléa fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents en matière de risque.

## **ARTICLE 15 / RISQUE SISMIQUE**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction. La carte d'aléa du risque sismique figure au rapport de présentation.

**ARTICLE 16 / RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations. La carte d'aléa figure au rapport de présentation.

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CARACTERE DES ZONES U

Extrait du Rapport de Présentation :

- o « Les Zones Urbaines (U) »

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

## Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. La zone UB comprend les secteurs UBa (secteur entre l'avenue de Bretagne et l'avenue d'Anjou, secteur rue Fleurie), UBb (extensions pavillonnaires côté Sables et Sud Chaume), UBf (Fort St Nicolas), UBp (quartier patrimonial de l'Aubraie, UBas (sites rue de la Marne, une partie du site de l'ancien hôpital et avenue Aristide Briand) et UBas2 (une partie du site de l'ancien hôpital) ».

### **Article UB1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites**

- 1.1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité ou bien les établissements dangereux, insalubres ou incommodes sous réserve des dispositions de l'article UB2.
- 1.2. Les terrains de camping-caravanage
- 1.3. La pratique du camping et l'installation d'Habitations Légères de Loisirs.
- 1.4. Les Parcs Résidentiels de Loisirs
- 1.5. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 1.6. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles.
- 1.7. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles ou forestières.
- 1.8. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments repérés en ZPPAUP et dont la destination initiale du rez-de-chaussée était de l'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux commerces sans activités commerciales depuis au moins six ans.
- 1.9. Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, les équipements sensibles de type centre de secours, hôpital, maison de retraite, école.
- 1.10. Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

## **Article UB2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

2.1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les extensions d'activité existantes sont autorisées à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants

2.2. Au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du Code de l'Urbanisme :

- Pour les secteurs identifiés de manière spécifique sur les documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale non renforcée, toute opération supérieure à 15 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.
- pour les secteurs identifiés de manière spécifique sur les documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée, les opérations de plus de 10 logements (collectifs ou individuels) comporteront au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

*Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :*

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

2.3. Au titre de l'article L123-1-II.3° du code de l'urbanisme

- Les opérations comprenant plus de 5 logements (collectifs ou individuels) présentant des T1 ou des T2 doivent proposer au moins trois types de logements. 80 % minimum de la surface de plancher (affectée aux logements) seront composés de logements de types 3 ou plus grand, sachant que les types 3 ne pourront représenter plus de 50% de la surface de plancher totale (affectée aux logements) des logements de type 3 ou plus grand. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. La proportion des T2 et des T3 pourra être augmentée et celle des T4 ou plus grand diminuée si le projet le justifie.
- les opérations comprises entre 3 et 5 logements inclus devront comporter au moins un logement de type 3 ou plus grand. Cette disposition ne s'applique pas aux logements à usage

locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

- 2.4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°4).
- 2.5. Les éoliennes domestiques sous réserve de s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et de ne pas générer de nuisances sonores incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2.6. Afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. En secteur d'aléa faible à moyen du risque de submersion marine, les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'avoir la cote de leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence en vigueur (4,20 m en 2014). Les pièces non habitables peuvent être autorisées jusqu'à 1 m en dessous de la cote de référence en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'entretien et de gestion courants des biens ni aux piscines couvertes ou non, terrasses et clôtures.

En outre, tout projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières destinées à limiter l'exposition aux risques.

- 2.7. Dans le secteur UBf, sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les travaux d'entretien et de mise en valeur du site
  - les constructions d'intérêt public telles que : poste de surveillance, sanitaires, wc, équipement afférant à la gestion du domaine public maritime,...
- 2.8. Dans le secteur UBb, application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le règlement de la zone UB pour ce secteur sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

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

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

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

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur supérieure pourra être exigée par le service voirie, en fonction de l'importance du projet, sa configuration et sa situation.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante dont les caractéristiques devront être validées par les services gestionnaires.

Pour les terrains situés dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, les voiries et liaisons douces devront être réalisées selon les principes définis par le document.

### 3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s) (entériné par un acte authentique ou obtenu conformément aux dispositions du code civil).

Le nombre d'accès est limité à 2 par voie.

Pour desservir un logement, la bande d'accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Pour desservir 2 ou 3 logements, elle doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Pour desservir 4 logements ou plus, elle doit avoir une largeur minimale de 6 mètres. Dans ce dernier cas, une largeur inférieure peut être admise ponctuellement dans la limite de 5,40 mètres et si l'accès direct à la voie présente une largeur minimum de 6 mètres sur une longueur minimum de 5 mètres.

Les bandes d'accès ouvertes pour la construction de logement(s) en second rang d'urbanisation doivent être fermées par un portail de qualité implanté :

- en limite de domaine public dans le cas d'une ouverture automatique du portail,
- en recul du domaine public dans le cas d'une ouverture manuelle du portail.

Pour desservir une ou plusieurs constructions neuves à destination d'activités économiques, la bande d'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Dans le cas d'un bâtiment existant, une largeur inférieure pourra être acceptée, en fonction du projet et de sa situation.

Pour desservir un espace de stationnement en surface de plus de 2 places, sans accès à des logements, la bande d'accès doit être au minimum de 4,50 m.

Pour desservir un espace de stationnement en sous-sol l'accès doit être au minimum de 4 m.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UB 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### 4.2. Assainissement et eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

### Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement d'assainissement en vigueur et qui permette le raccordement au réseau public. L'assainissement autonome est interdit pour les constructions nouvelles.

### Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application du code de l'environnement, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Il sera au maximum de 3l/s/ha.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Les eaux pluviales résiduelles doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Toute construction doit prévoir un réseau séparatif sur le domaine privé, quelle que soit la nature du réseau public desservant le terrain.

Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### 4.2.1. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Tous les branchements doivent être conformes au règlement de voirie.

#### 4.2.2. Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

## **ARTICLE UB 5 / Caractéristiques des terrains constructibles**

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

## **ARTICLE UB 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Peuvent être autorisés en surplomb du domaine public, conformément au règlement municipal de voirie les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les bowwindows et les balcons.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
  - soit avec un recul maximum de 5 mètres.
- 6.3. Toutefois, une implantation en retrait minimum de 5 mètres peut être autorisée, en fonction du projet et de sa situation, dans les cas suivants :
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup> ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
  - Lorsque des contraintes d'économie d'espace ou d'orientation bioclimatique le justifient et dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement urbain direct.
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.
  - Lorsque le projet est situé sur un terrain desservi par un passage suffisant ayant un accès à la voie publique.
  - Lorsqu'un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
  - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle).
- 6.4. Dans le secteur UBp, afin de conserver le caractère patrimonial du secteur, une implantation à l'alignement peut être exigée en fonction du bâti existant et du projet présenté.
- 6.5. Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour :
- les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents,
  - les constructions existantes pour lesquelles un projet d'isolation par l'extérieur serait de nature à les rendre non conformes à tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents.

Pour les travaux d'isolation par l'extérieur, aucun surplomb ou emprise sur le domaine public ne seront autorisés.

## **ARTICLE UB 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (voir schémas en annexe)

- 7.1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement augmentée éventuellement du retrait supplémentaire dans un maximum de 5 mètres, les constructions seront implantées :
- 7.1.1. Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
  - 7.1.2. Soit en ordre semi-continu, en retrait par rapport à une seule des limites séparatives latérales.
  - 7.1.3. Soit en ordre discontinu, en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales.
  - 7.1.4. Lorsque la construction est implantée en ordre semi-continu ou discontinu, le retrait doit être tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :
    - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres ( $R=h/2$  avec 3 mètres minimum), pour les **limites parcellaires latérales**.
    - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres ( $R=h/2$  avec 3 mètres minimum), pour les **limites parcellaires arrières** quand la construction présente un gabarit maximum de  $R+1+C$  ou une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 6 mètres.
    - la différence d'altitude entre ces deux points ( $R=h$ ) pour les **limites parcellaires arrières**, quand la construction présente un gabarit supérieur à  $R+1+C$  ou une hauteur à l'égout supérieure à 6 mètres.
  - 7.1.5. Dès lors que la construction pourra présenter une façade sur rue au moins égale à 10 mètres de large, si une construction voisine n'est pas implantée en limite séparative et qu'elle présente des baies éclairant des pièces habitables, un retrait minimum de trois mètres par rapport à cette limite séparative pourra être imposé.
- 7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement augmentée du retrait éventuel :
- 7.2.1. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.
  - 7.2.2. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites n'excède pas 3.50 mètres par rapport au sol naturel le plus bas :
    - soit le sol naturel du terrain emprise du projet
    - soit le sol naturel du terrain mitoyen mesuré au droit de la limite séparative touchant directement le projet de construction

7.3. Les édicules d'accès aux terrasses accessibles, Les ressauts de toiture, les lucarnes et autres dispositifs d'éclairage ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 7.1.4.

7.4. Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour :

- les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents,
- les constructions existantes pour lesquelles un projet d'isolation par l'extérieur serait de nature à les rendre non conformes à tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents.

## **ARTICLE UB 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 / Emprise au sol**

9.1. Pour les terrains de moins de 330 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

9.2. Pour les autres terrains, l'emprise au sol maximum est fixée à 60% de la surface du terrain.

9.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions à destination d'hébergement hôtelier, ni aux linéaires concernés par une disposition spéciale de hauteur limitée au RDC.

## **ARTICLE UB 10 / Hauteur maximale des constructions**

10.1. Dispositions générales

- ♦ Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles, les unes se rapportant à la hauteur absolue, les autres à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.
- ♦ La hauteur absolue est définie par trois règles se référant à la hauteur à l'égout, la hauteur au faitage et au nombre de niveaux.
- ♦ Dans le gabarit du comble peuvent être autorisés en nombre limité les ressauts de toitures, les lucarnes et autres dispositifs d'éclairage ainsi que des percées ponctuelles permettant l'aménagement de terrasses accessibles
- ♦ Au-dessus des hauteurs maximales autorisées à l'égout, peut être autorisé dans le cas d'une toiture terrasse accessible, un édicule inférieur à 7 m<sup>2</sup> permettant l'accès à la terrasse. Une surface supérieure pour l'édicule peut être autorisée si le projet architectural le justifie et sous réserve de son intégration dans son environnement.
- ♦ Au-dessus des hauteurs maximales autorisées au faitage, ne peuvent dépasser que les souches de cheminées et les antennes. Pour les immeubles existants couverts en terrasse, afin de permettre la desserte par un ascenseur d'étages non desservis, les cages d'ascenseurs sont autorisées à condition que leur saillie maximale soit de 2,30 m à compter du niveau de la terrasse et qu'elles soient positionnées en retrait minimal de 1,50 m par rapport aux façades.
- ♦ La hauteur totale peut être limitée par les servitudes affectant le champ de vue des phares. Dans ce cas, les projets seront soumis à l'avis du Service Maritime des Phares et Balises.
- ♦ Pour les équipements d'intérêt collectif à usage scolaire, universitaire, hospitalier, sanitaire, sportif ou d'infrastructure, la hauteur à l'égout maximum autorisée est de 15 mètres (R+4).

- ♦ Les établissements de signalisation maritime et les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- ♦ Dans les périmètres ZPPAUP inscrits aux documents graphiques, la hauteur des constructions reste subordonnée au règlement de la ZPPAUP.
- ♦ Dans le secteur identifié dans les documents graphiques réglementaires pour préserver la perspective sur la mer depuis la rue Montauban, la hauteur pourra être limitée.

## 10.2. Hauteur absolue

### 10.2.1. Hauteur à l'égout

La hauteur à l'égout maximale des constructions et le nombre de niveaux sont les suivants :

- UBa et UBas : 9 mètres (R+2+C). Pour le secteur UBas de l'ancien hôpital, l'aménagement d'un attique à la place des combles est autorisé.
- UBas2 : 12 mètres (R+3+C). Pour le secteur UBas2 de l'ancien hôpital, l'aménagement d'un attique à la place des combles est autorisé
- UBb : 6 mètres (R+1+C). Pour le secteur UBb de l'ancien Lycée Tabarly rue du Moulin, l'aménagement d'un attique à la place des combles est autorisé.
- UBf : non réglementé
- UBp : 6 mètres (R+1+C)

En bordure de certaines voies, des dispositions spéciales de hauteur peuvent être autorisées suivant les dispositions figurant sur les documents graphiques. Elles s'appliquent sur une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement. Pour les dispositions spéciales de hauteur RDC, cette bande peut être réduite, dans la mesure où le projet architectural le justifie et ne porte pas atteinte au caractère de la rue.

Si le parti architectural le justifie, dans le cas d'un pignon aspectant une rue, la hauteur à l'égout est mesurée par prolongation virtuelle sur le pignon, de l'égout de la façade adjacente.

Dans le cas de la création d'un rez-de-chaussée commercial ou si le projet architectural le justifie, la hauteur à l'égout peut être majorée d'un mètre. Dans tous les cas, l'augmentation de la hauteur par rapport à la règle générale ne pourra entraîner la création d'un niveau supplémentaire. La majoration de la hauteur à l'égout doit être justifiée par la réalisation d'un rez-de-chaussée nécessitant une hauteur sous plafond plus importante. Ainsi, la majoration ne peut s'appliquer qu'au niveau situé en rez-de-chaussée.

### 10.2.2. Hauteur au faîtage

- ♦ La hauteur maximale au faîtage des constructions est égale à la hauteur autorisée à l'égout majorée de 4 mètres. Cette différence de hauteur de 4 mètres entre l'égout et le faîtage s'applique, si cela est le cas, aux couvertures des différents niveaux.
- ♦ Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles ou en attique.

## 10.3. Hauteur relative

10.3.1. Dans la bande des 15 mètres mesurée depuis l'alignement, augmentée du retrait éventuel :

- ♦ La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau de l'axe de la voie à l'égout des toitures
- ♦ En bordure des voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur à l'égout des constructions est limitée à l'alignement à 6 mètres (R+1).

- ♦ Dans les voies de largeur égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur à l'égout des constructions implantées à l'alignement est au plus égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer.
- ♦ La hauteur à l'égout des autres constructions est au plus égale à la règle :  $H = L + Re$  (où H est la hauteur à l'égout de la construction, L est la largeur de la voie au droit de la construction et Re le retrait défini par rapport à l'alignement).
- ♦ Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur à l'égout, en bordure de la voie la plus large, s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.
- ♦ Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections de longueurs égales dont aucune ne peut dépasser 15 m de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure dans l'axe de la section.
- ♦ Lorsque le projet est mitoyen d'une construction présentant d'une part un gabarit supérieur de deux niveaux à celui autorisé et d'autre part un pignon aveugle constituant un point noir paysager, le gabarit autorisé peut être majoré d'un niveau, sous réserve que le projet propose une intégration satisfaisante dans son environnement urbain, notamment par rapport aux autres constructions mitoyennes.

#### 10.3.2. Au-delà de la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, augmentée du retrait éventuel

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou déblai)
- ♦ Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres, étant entendu que la hauteur maximum autorisée à l'égout des toitures ne peut être supérieure à la règle  $H = L + Re$ , applicable aux façades pouvant être édifiées dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement augmentée éventuellement du retrait (H est la hauteur à l'égout de la construction, L est la largeur de la voie au droit de la construction et Re le retrait défini par rapport à l'alignement). Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites n'excède pas 3.50 mètres par rapport au sol naturel le plus bas :
  - soit le sol naturel du terrain emprise du projet
  - soit le sol naturel du terrain mitoyen mesuré au droit de la limite séparative touchant directement le projet de construction

## **ARTICLE UB 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### 11.1. Principes généraux

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, tout projet doit de par la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur s'intégrer dans son environnement urbain et paysager, respecter le caractère propre de chaque secteur ainsi que les perspectives monumentales. Dans le périmètre ZPPAUP inscrit aux documents graphiques, l'aspect extérieur des constructions reste subordonné au règlement de la ZPPAUP.

## 11.2. Dispositions spécifiques

### 11.2.1. Volumétrie

La volumétrie s'efforcera d'exprimer le parti architectural retenu, dans toutes les composantes du bâtiment et doit concourir au confortement et au développement de l'attractivité urbaine du secteur. **Une architecture d'écriture balnéaire sera privilégiée.**

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

**Les opérations de logements devront prévoir au moins un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse accessible ou jardin) par logement,** sauf impossibilité technique ou architecturale. Cet espace devra être de taille suffisante, afin de permettre un usage familial et convivial.

En outre, **en secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2°**: Afin de conforter la qualité et le caractère traditionnel du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments du quartier (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, toiture...).

### 11.2.2. Façades

**En secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2°** Pour les constructions présentant un intérêt architectural, patrimonial ou urbain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, doivent être préservés et restaurés :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents
- Les éléments d'ornementation (modénature, ferronneries, corniches, volets, céramiques...)
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies. La transformation d'une ouverture en porte de garage ou l'extension de la largeur d'une porte de garage existante ne seront acceptées que dans la mesure où le projet préserve la composition générale de la façade, son caractère patrimonial et l'attractivité urbaine de la rue.

### 11.2.3. Extensions et surélévations

Les surélévations, les modifications et les extensions éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

**En secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2° :**

Les surélévations peuvent être autorisées dans la mesure où le projet permet de préserver la cohérence architecturale et urbaine du secteur et conserver son caractère traditionnel. Elles devront respecter la composition générale de la façade et ses modénatures. Elles devront notamment, sauf impossibilités techniques ou architecturales, respecter la trame verticale, les axes de percements des niveaux inférieurs et les gabarits des ouvertures

La préservation des inscriptions anciennes de qualité sera encouragée.

### 11.2.4. Toitures

**Les couvertures du (des) volume(s) principal(aux) de la construction seront en tuile de pays. Pour les constructions neuves, les extensions et surélévations, la pente des couvertures en tuile sera comprise entre 25 et 40%.**

L'ardoise peut être utilisée afin de respecter des séquences où cette typologie est nettement perceptible.

Des couvertures terrasses non accessibles et des matériaux de couverture de qualité autres que la tuile ou l'ardoise peuvent être acceptés, si le projet architectural le justifie, dans les cas spécifiques suivants :

- raccordement entre plusieurs volumes de toiture sur des surfaces réduites, si le projet le justifie
- volume secondaire de faible importance
- réalisation de véranda
- couvertures de bâtiments importants autres qu'à usage de logement et présentant une surface couverte d'au minimum 500m<sup>2</sup>

Une toiture terrasse accessible peut être acceptée sur le volume principal aux conditions cumulatives suivantes :

- \* la toiture terrasse doit être justifiée par l'écriture balnéaire du projet architectural,
- \* le traitement des garde corps doit participer à l'aspect balnéaire de la façade,
- \* aucun équipement technique ne doit être visible
- \* l'édicule permettant l'accès à la terrasse doit s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment.

Dans tous les secteurs, l'utilisation de tôle est interdite.

Les matériaux composites présentant l'aspect de la tuile et le bac acier peuvent être exceptionnellement acceptés en cas de rénovation lorsque leur utilisation présente un impact visuel limité tant pour le voisinage que pour le public.

L'utilisation d'autres types de tuiles peut être autorisée, dans le cas d'extension ou de rénovation de bâtiments, en cohérence avec la tuile existante et si le projet le justifie.

L'ardoise peut être utilisée afin de respecter des séquences où cette typologie est nettement perceptible.

Dans le cas de toitures à la Mansart, le zinc est autorisé pour les terrassons, à condition et que son utilisation participe à la qualité architecturale du projet.

Les ressauts de toiture, les lucarnes ou les autres dispositifs d'éclairage des combles peuvent être autorisés en nombre limité dès lors que ces éléments ont pour but d'améliorer l'esthétique générale du projet et qu'ils s'intègrent dans le parti architectural retenu.

Les matériels de ventilation et de climatisation, les cages d'escalier et d'ascenseur ainsi que les locaux techniques seront intégrés dans le volume de toiture. Pour les immeubles existants couverts en terrasse, afin de permettre la desserte par un ascenseur d'étages non desservis, les cages d'ascenseur sont autorisées conformément à l'article 10.

#### 11.2.5. Ouvertures

La verticalité des façades sera exprimée par le rythme des ouvertures. Le nombre de formats pourra être limité.

Les pignons aveugles en front de rue sont interdits.

**En outre en secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2°**, les ouvertures seront proportionnées de manière à conserver les caractéristiques de ces quartiers. Sauf impossibilité technique ou architecturale avérée, les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies seront préservés. Le choix des menuiseries (matériaux, découpage, dessin, entourage) devra conserver le caractère traditionnel de la maison et ne pas dénaturer son aspect architectural. Les nouvelles portes de garage doivent s'inscrire dans la composition de la façade initiale. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de la façade.

#### 11.2.6. Modénatures

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur de la façade.

Les garde-corps pleins en continu sur toute hauteur sont interdits pour les façades sur voies.

Les joues des balcons en surplomb du domaine public sont interdites.

Pour les immeubles de logements collectifs, la fermeture des balcons et des loggias visible du domaine public est interdite.

#### 11.2.7. Matériaux et coloris

Les couleurs des enduits devront mettre en valeur les façades et s'intégrer dans le paysage urbain. Leur choix devra permettre de contribuer à la diversité des couleurs des façades du secteur et notamment des maisons voisines. Elles seront plutôt choisies dans des tons clairs et pastels. Néanmoins des couleurs soutenues peuvent être acceptées si la composition générale du projet le justifie à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les couleurs criardes sont interdites. Une unité de couleur des ouvrants et des fermetures est recherchée.

L'utilisation du bardage bois n'est acceptée que si elle contribue à la mise en valeur de la façade, qu'elle est justifiée par le projet architectural et qu'elle contribue au maintien et au renforcement du caractère patrimonial du secteur.

#### 11.2.8. Clôtures

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Certains types de clôture pourront être interdits si leur aspect ne s'intègre pas dans l'environnement urbain du projet ou dans le cas d'utilisation de matériaux non qualitatifs. Les matériaux non destinés à rester apparents seront enduits sur les deux faces. Les murs en pierre, présentant un intérêt patrimonial devront être conservés, restaurés et mis en valeur.

##### En limite de voie (publique ou privée) :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80 m. La hauteur des clôtures pourra être limitée pour des raisons de sécurité ou afin d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain.

##### En limite séparative :

Leur hauteur ne pourra excéder deux mètres.

Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites en limite séparative ou en limite de voie.

#### 11.2.9. Locaux d'activités

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions découlera de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

#### 11.2.10. Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée et harmonieuse à la façade ou à la toiture.

**En secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2°** : les panneaux solaires ou photovoltaïques devront s'intégrer dans leur environnement architectural et urbain. Ils devront faire l'objet d'une intégration à la façade ou à la toiture soignée et harmonieuse. En toiture, ils seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

#### 11.2.11. Equipements techniques

Les équipements techniques (exemple : appareils de climatisation, pompe à chaleur, antennes, paraboles...) doivent être parfaitement intégrés à la composition architecturale du bâtiment et être non visibles depuis la ou les voies desservant la parcelle, à hauteur d'homme.

En cas d'impossibilité technique avérée, les antennes et paraboles pourront être tolérées en façade de domaine public mais leur positionnement devra permettre de limiter leur impact visuel.

En aucun cas, les équipements techniques ne seront acceptés en surplomb du domaine public.

## **ARTICLE UB 12 / Stationnement**

### 12.1. Exigences pour le stationnement des véhicules motorisés

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

Au moins 80% des aires de stationnement résultant de l'application des normes ci-dessous, ainsi que les zones de manœuvre correspondantes, doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Les autres places exigées peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat, soit à une distance inférieure à 100 mètres par rapport au projet.

*Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de places exigées, le nombre de places à réaliser sur le terrain d'assiette du projet sera :*

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de places exigées, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de places exigées, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

#### 12.1.1 Normes

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

| Destination projetée<br>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | Nombre de places requises   |
|--|---|
| Logement   | <p><b>Dans tous les secteurs sauf UBAs et UBAs2 : 1 place de stationnement par logement.</b></p> <p><b>En secteurs UBAs et UBAs2 :</b> 1,5 place de stationnement par logement. Pour les logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> |
| Hébergement hôtelier   | 1 place à partir de 5 chambres ou 5 appartements meublés et par tranche de 5 chambres ou 5 appartements   |
| Commerce, bureaux, artisanat, industrie et entrepôt                      | 1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée  |
| Services publics ou d'intérêt collectif                                  | <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>  |

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Si un logement est divisé en plusieurs logements, les places de stationnement correspondant au nombre de logement créés sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce n°4), tout projet devra respecter les prescriptions en matière de stationnement qui y sont définies.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

#### 12.1.2. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de :

- 2.80m de large x 4.30m de long pour les garages
- 2.40m de large x 4.30m de long pour les aires de stationnement couvertes ou non.

Les aires de stationnement privées devront prévoir pour le stationnement en bataille un dégagement d'au moins 5.50m derrière les places.

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain d'assiette du projet, et ne présenter que deux accès maximum sur chaque voie bordant le terrain d'assiette du projet.

Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement souterrain sera privilégié, dans la mesure du possible.

#### 12.1.3. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, justifiée par le pétitionnaire, d'aménager sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules automobiles, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement, situé à moins de 300 m de l'emprise du projet, du nombre de places de stationnement nécessaire. En cas d'impossibilité justifiée de mise en œuvre des précédentes solutions, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a déjà été prise en compte dans le cadre d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par un document d'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### 12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

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

## **ARTICLE UB 13 / Espaces libres et plantations**

#### 13.1. Règle quantitative

- ♦ Les espaces libres qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies ou au stationnement doivent faire l'objet de plantations d'arbres à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup> ou 4 places de stationnement.
- ♦ **En secteurs UBa, UBas et UBas2** : Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé d'espaces verts. Pour les terrains dont la superficie est comprise entre 300 et 600m<sup>2</sup>, il est exigé une surface d'au moins 10% de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 600m<sup>2</sup>, il est exigé 20% d'espaces paysagers dont la moitié en espaces verts de pleine terre.
- ♦ **Dans les secteurs UBb et UBp** : La surface d'espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 10% de l'unité foncière pour les terrains dont la superficie est comprise entre 250 et 350 m<sup>2</sup>. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 350 m<sup>2</sup>, la surface d'espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

- ♦ Aucune surface d'espaces verts de pleine terre n'est exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

### 13.2. Règle qualitative

Le choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Le choix d'essences locales sera recherché.

Il est souhaitable que les projets de constructions soient étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences définies par le Conservatoire Botanique National de Brest pour la région Pays de la Loire est interdite et notamment :

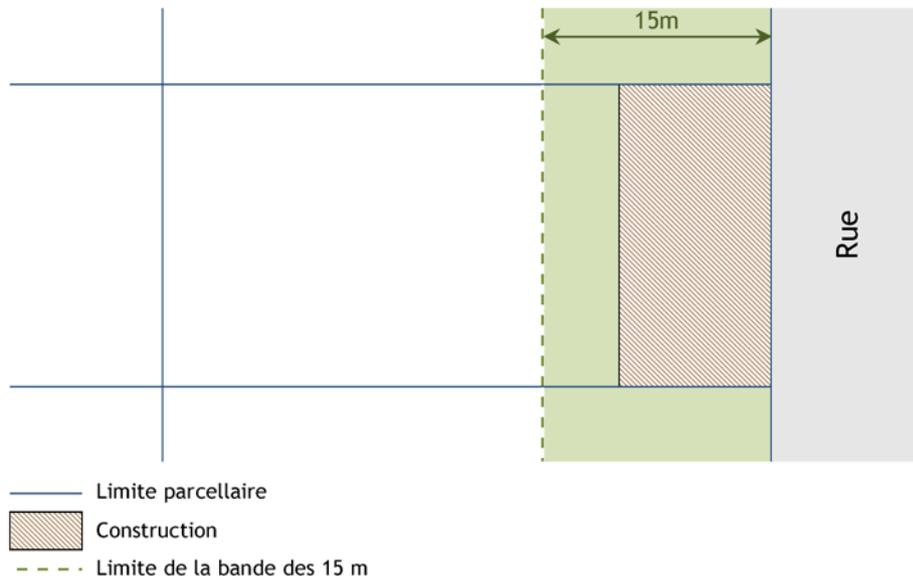
- baccharis halimifolia, appelé communément séneçon en arbre
- gynérium argenteum ou cortaderia agentea appelé communément herbe des pampas

## **ARTICLE UB 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

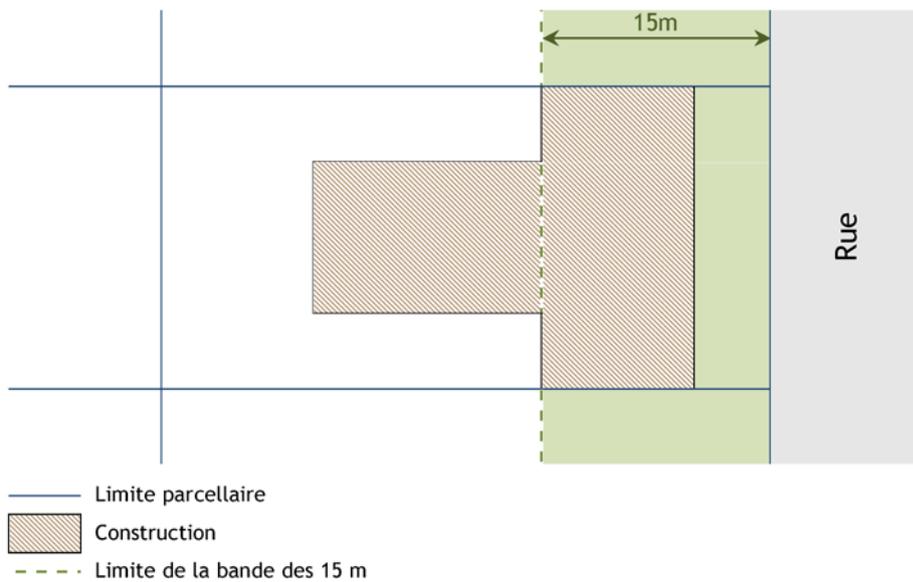
Non réglementé

# ANNEXES

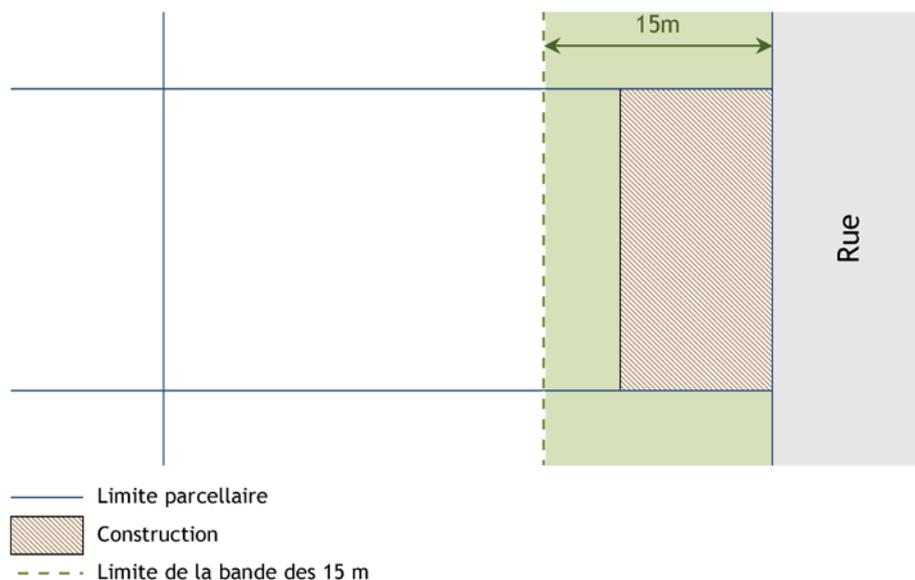
**Schéma 1 : bande des 15 m en zone UA avec un bâtiment en alignement**



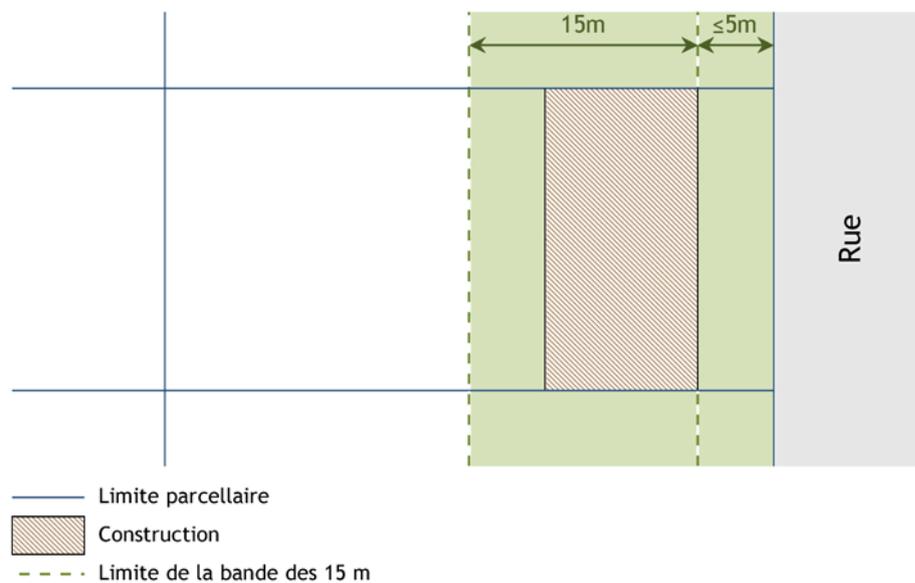
**Schéma 2 : bande des 15 m en zone UA avec un bâtiment en retrait**



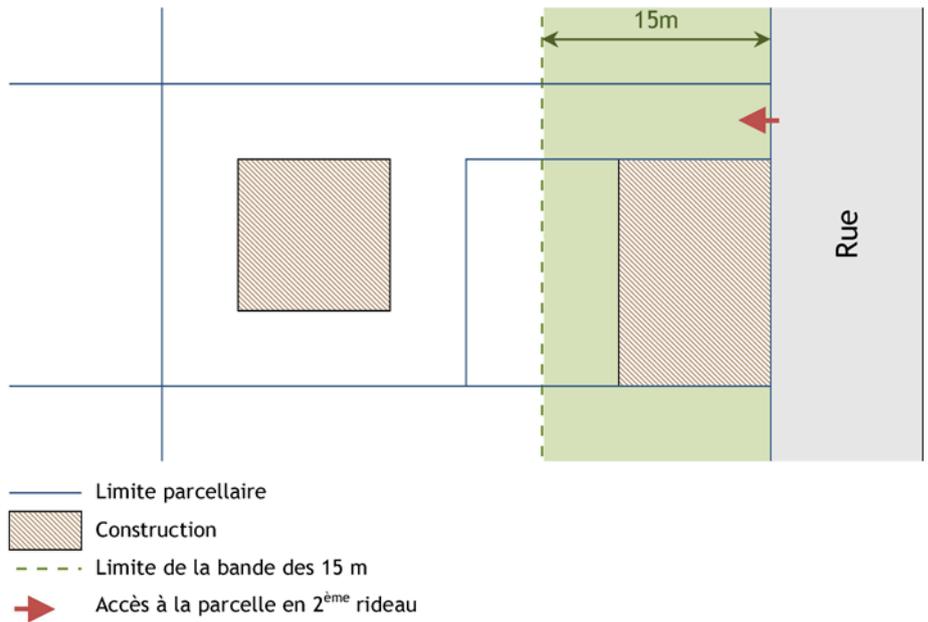
**Schéma 3 : bande des 15 m en zone UB et UC avec un bâtiment en alignement**



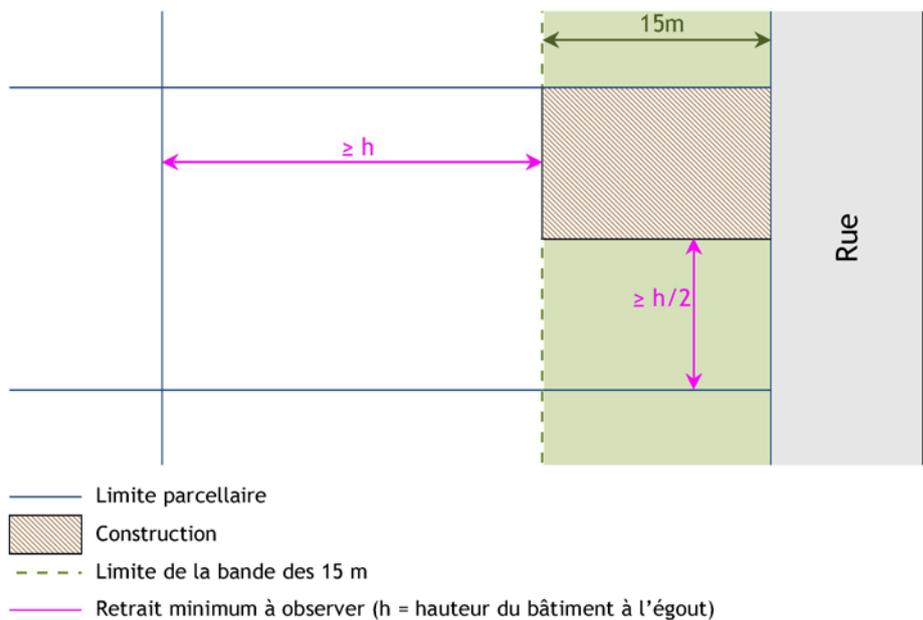
**Schéma 4 : bande des 15 m en zone UB et UC avec un bâtiment en retrait**



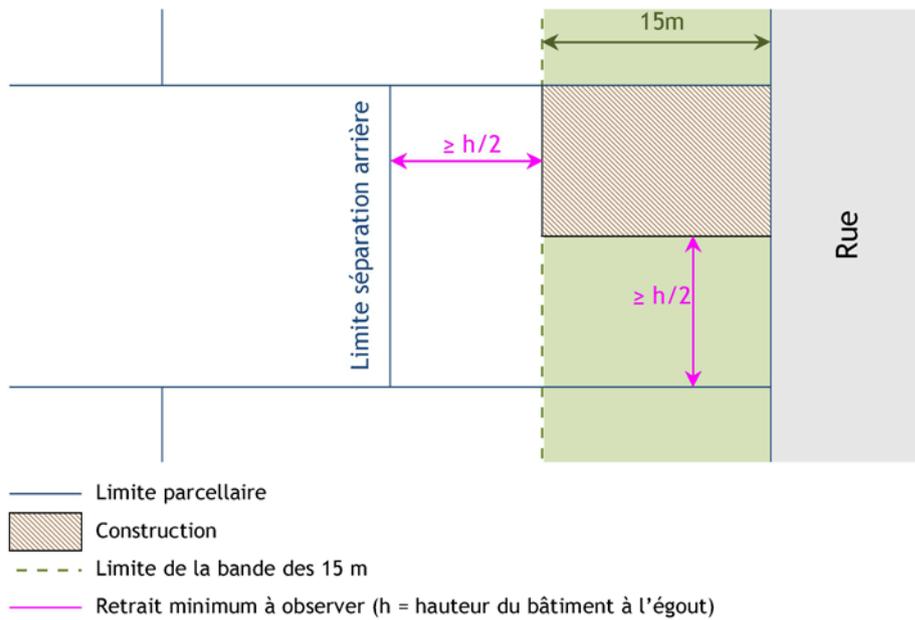
**Schéma 5 : bande des 15 m pour l'implantation d'une maison en second rideau**



**Schéma 6 : implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) – cas d'un bâtiment de gabarit supérieur à R+1 ou de hauteur à l'égout supérieure à 6 m**



**Schéma 7 : implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) – cas d'un bâtiment de gabarit inférieur à R+1 ou de hauteur à l'égout inférieure ou égale à 6 m**



**Schéma 8 : implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) – cas d'une extension au-delà de la bande des 15 m**

