

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire individuel à faible densité de constructions. Prenant la forme de « parcs résidentiels », les secteurs concernés sont situés le long du littoral. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comprend un sous-secteur UCph correspondant au quartier du Phare, où des dispositions particulières en termes de hauteur, d'implantation des constructions, de stationnement ainsi que de clôtures sont édictées.

Elle comprend également un sous-secteur UCp correspondant au Parc Clémenceau et au Parc des Sports, où des dispositions particulières en termes d'implantation des constructions sont édictées.

Rappels

Un permis de démolir est instauré sur la zone UC au titre de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et sur les constructions remarquables repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

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

Article UC 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans toute la zone UC sont interdit(e)s :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial.
- Le stationnement des chapiteaux et spectacles itinérants (manèges, aires de jeux et circuits divers,...), sauf sur les parkings et places publics après accord de la commune.
- Tout changement de destination des établissements hôteliers (hôtels ou résidence hôtelière ou de tourisme) hormis lors d'une transformation d'un hôtel en résidence hôtelière ou de tourisme ou inversement.

Article UC2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

Dans toute la zone UC sont autorisé(e)s :

- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Une seule annexe par parcelle (en dehors des piscines).
- L'annexe et les garages devront être construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation.
- L'implantation de tout ou partie d'une piscine au sein des zones non aedificandi reportées au plan de zonage est admise dans la mesure où la piscine s'intègre dans une bande maximale de 10 m par rapport à la façade de l'habitation la plus proche de la zone non aedificandi. Dans le cas de l'implantation de tout ou partie de la piscine dans une zone non aedificandi, une obligation de planter des arbres est imposée. Les terrasses devront être démontables, les locaux techniques devront être enterrés ou inclus dans l'habitation.
- La pratique du camping et le stationnement de caravanes et d'autocaravanes sur terrain bâti destinées à l'hébergement sont autorisés pour une durée inférieure à 3 mois par an, consécutifs ou non, à condition que le terrain sur lequel se situe l'installation soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement.
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil
- Toute opération à partir de 30 logements (collectifs ou individuels), comportera au minimum 10% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé 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 1 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 3.2, soit 3 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Exemple 2 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 36 logements = 3.6, soit 4 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

- 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.

Article UC3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2. Caractéristiques des accès

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

3.3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

ARTICLE UC 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. Ce type de rejet doit faire l'objet d'un avis du service technique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

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

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE UC 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. En agglomération

- **En zone UC et secteur UCp :**

Les constructions seront édifiées par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 3 mètres par rapport à l'alignement, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :

- si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
- si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.

Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement. Toutefois, selon la configuration de la parcelle, ils pourront être implantés sur l'alignement sans toutefois avoir une sortie sur la voie publique.

- **En secteur UCph :**

Les constructions seront édifiées par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 1 mètre par rapport à l'alignement, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :

- si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
- si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.

- **Dans toute la zone UC :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

6.2. Hors agglomération

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

ARTICLE UC 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPR, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

7.1. Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :
 - **En zone UC et sous-secteur UCp :**
 - Si la hauteur maximale (Hm) au droit de la limite séparative est inférieure ou égale à 3.50 mètres s'il s'agit d'un mur non pignon, et 6.50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions.
 - **Dans les parcs résidentiels – Parc Clémenceau et Parc Résidentiel des Sports – situés en sous-secteur UCp :**
 - Si la largeur de la parcelle est au plus égale à 18 mètres au droit de la construction, la construction pourra s'implanter sur l'une des limites séparatives. Au-delà des 18 mètres, les constructions devront respecter une marge de retrait par rapport à chacune des limites séparatives de $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Dans tous les cas, à la limite séparative en fond de parcelle, la construction devra respecter un retrait de $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
 - **En sous-secteur UCph :** Si la hauteur maximale (Hm) au droit de la limite séparative est inférieure ou égale à 3.00 mètres s'il s'agit d'un mur non pignon, et 5.50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.
 - **Dans toute la zone UC :** Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Dans tous les cas, la longueur de bâtiment construite, continue ou discontinue, sur une des limites séparatives, ne devra pas excéder :
 - **en zone UC et sous-secteur UCp :** 16 mètres
 - **en sous-secteur UCph :** 18 mètres, sauf si cette limite jouxte une parcelle grevée d'une servitude non aedificandi ou un espace boisé classé.

7.2. Dispositions particulières applicables dans toute la zone UC

- Des implantations différentes de celles visées au 7.1 peuvent être imposées ou admises :
 - lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
 - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
 - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
 - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

ARTICLE UC 9 / Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à l'obtention d'une superficie maximale d'emprise au sol de 150m².

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce en rez-de-chaussée.

ARTICLE UC10 / Hauteur maximale des constructions

10.1. Éléments de définition de la hauteur

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

10.2. Au sein de la zone UC, hors sous-secteur UCph

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières :
 - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
 - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.
- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.3. Au sein du secteur UCph

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières : La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 7 mètres et le nombre de niveaux est fixé à R+1. Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, la hauteur maximale

(Hm) de la construction au droit de cette limite ne peut excéder 3 mètres s'il s'agit d'un mur non pignon et 5,50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.
- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.4. Hauteur relative des constructions par rapport aux voies

- La hauteur de la construction doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.
- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade 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 m.

10.5. Cas des piscines

- Les piscines enterrées ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.
- Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (construction et piscine), la piscine pourra être réalisée dans le prolongement de la plate-forme du bâti.

ARTICLE UC 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures

11.1. Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Aspect et volume

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine.
- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

11.3. Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil. Il est précisé par ailleurs que :
 - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
 - L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
 - Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

11.4. Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures doivent être couvertes en tuiles mécaniques en terre cuite ou d'aspect similaire ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :
 - de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.
 - de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles mécaniques en terre cuite ou d'aspect similaire.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

11.5. Matériaux et coloris

- **Enduits** : L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée.
- **Bâtiments commerciaux** : La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration. Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.
- **Bardage** :
 - Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - Dans le cadre de la pose d'un bardage en limite du domaine public, il ne sera accepté aucun surplomb de ce dernier.
- **Éléments de décor** : les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.

11.6. Annexes

- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

11.7. Clôtures

11.7.1. Dispositions générales

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

- Aucun portail ou portillon ne devra être réalisé en limites des espaces communs ou privatifs paysagers ou aménagés.

11.7.2. Clôtures à l'alignement dans toute la zone UC, en dehors du périmètre L. 123-1-5-III-2° des Quichenottes reporté au plan de zonage :

- Les clôtures seront minérales (murs et murets) et réalisées en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche pourra être réalisée jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m.
- Quand la construction est édifiée en recul par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de construction seront traitées de manière homogène.

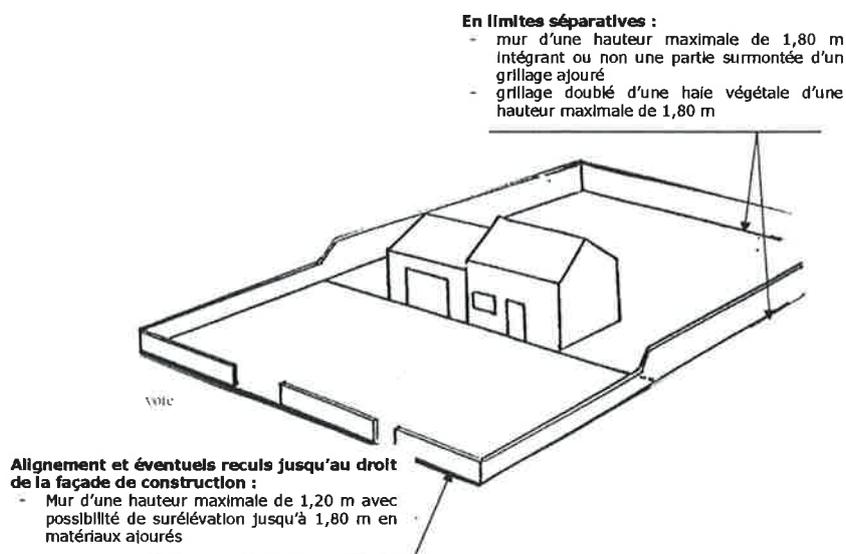
11.7.3. Clôtures en limites séparatives, en dehors du périmètre L. 123-1-5-III-2° des Quichenottes reporté au plan de zonage :

↗ En zone UC, hors sous-secteur UCph :

Hors zone espace boisé classé et zone dunaire non aedificandi :

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, ce mur ou muret peut être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1,80 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.



Secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi (hors front de mer).

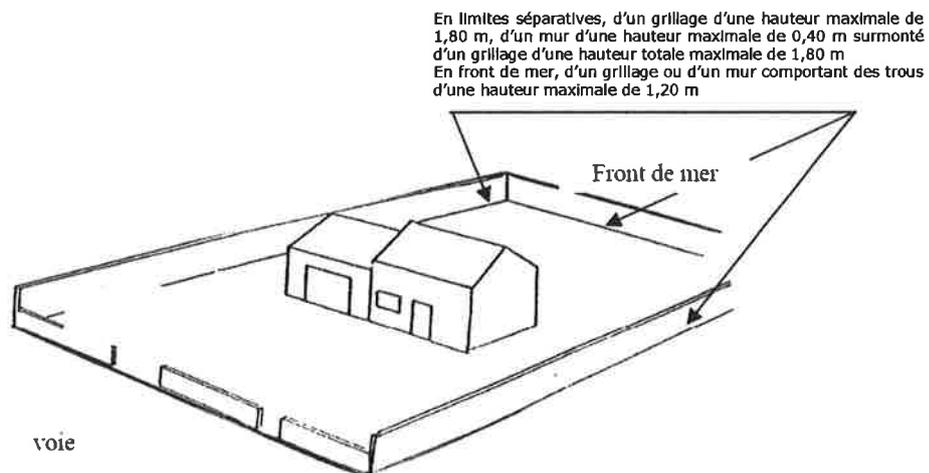
Les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche ou chaux naturelle d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.

En front de mer dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié de couleur blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m.
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche comportant des trous pour permettre la circulation de l'eau. Ce mur ou muret pourra être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) de couleur blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m.

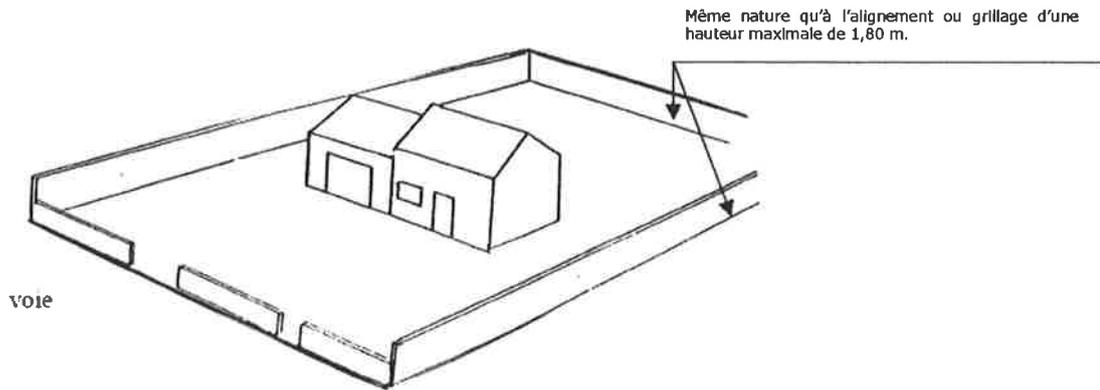


↗ Au sein du sous-secteur UCph :

En limites séparatives hors zone espace boisé classé et zone dunaire non aedificandi :

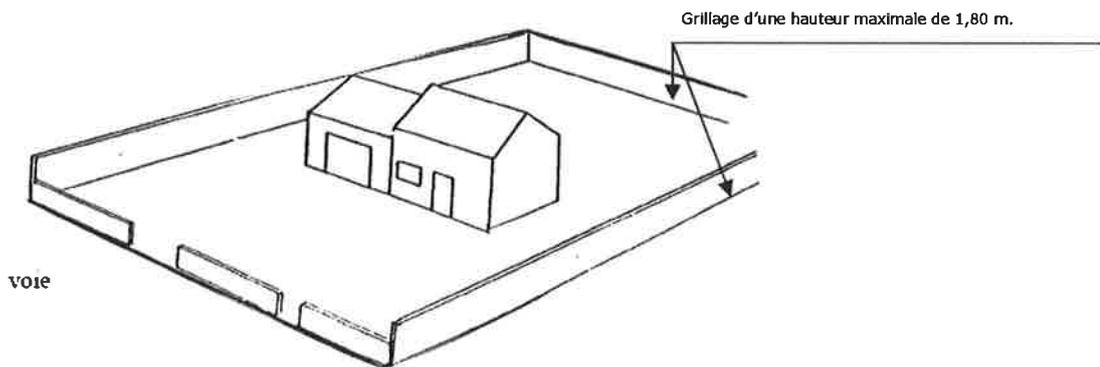
Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur minimale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) pourra être réalisée en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche et que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1m80.
- d'un grillage plastifié de couleur verte ou blanche doublée d'une haie végétale d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.



En limites séparatives des secteurs de parcelles grevées par une servitude espace boisé classé :

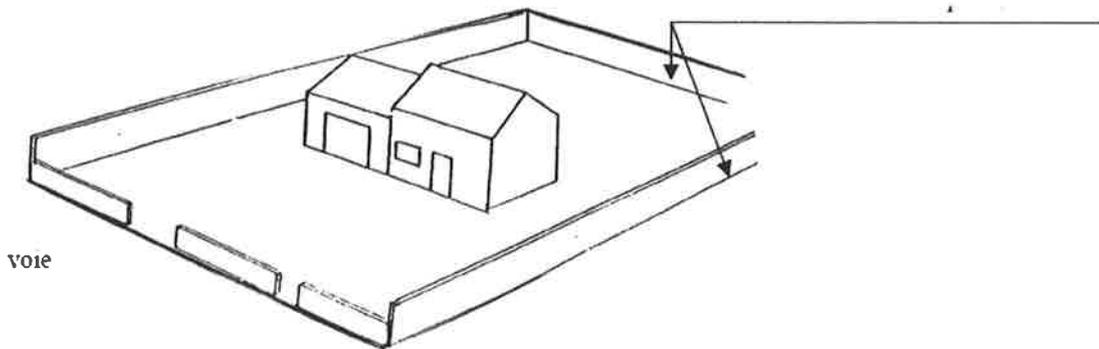
Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.



En limites séparatives des secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi, les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié de couleur blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche ou chaux naturelle d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, muret d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage pour une hauteur totale maximale d'1,80 m.



11.7.4. Au sein du périmètre L. 123-1-5-III-2° des Quichenottes reporté au plan de zonage :

↗ Règles générales :

- Les clôtures en brande ou minérales sont proscrites.
- Les clôtures seront constituées de haies, que ce soit en limite des allées, des voies communales, des espaces communs, des limites séparatives et des fonds de parcelles.
- Les haies seront plantées en retrait des alignements d'au moins 0,5 m et constituées de plusieurs des essences conseillées par le plan vert communal.

↗ En limite des espaces verts, des allées, des voies :

- Un grillage plastifié vert, tendu sur montants en acier galvanisé peint en vert, pourra venir conforter la haie. Il ne devra pas excéder une hauteur de 1 mètre et sera posé en arrière de la haie, à 1 m minimum en en retrait des alignements. Il devra contourner de la même façon l'aire de stationnement.
- Des piliers pour fixer les portillons ou portails seront autorisés et devront se situer sur le même alignement que le grillage.

↗ En limites séparatives latérales et en fond de parcelles (en dehors de ce qui est dit ci-dessus) :

- Un grillage plastifié vert, tendu sur montants en acier galvanisé peint en vert pourra venir conforter la haie. Il ne devra pas excéder une hauteur de 1 mètre jusqu'à l'alignement de la façade de la construction, ou sur une distance de 5 mètres minimum, puis au-delà une hauteur de 1,8 mètres maximum. Il sera posé en limite de propriété.

11.9. Enseignes lumineuses

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

ARTICLE UC 12 / Stationnement

12.1. Exigences pour les véhicules motorisés

○ *Dispositions générales*

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m² avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

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

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

Un seul accès sur la voie publique et un seul portail sera autorisé sur l'unité foncière. Ce dernier devra avoir une largeur minimale de 4m.

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 ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

o 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 <i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	Nombre de places requises
Logement en zone UC, sous-secteur UCp (hors sous-secteur UCph)	<ul style="list-style-type: none"> o pour les parcelles de 100 m² et moins : néant o pour les parcelles de plus de 100 m² : 2 places de stationnement par logement
Logement en sous-secteur UCph	<ul style="list-style-type: none"> o pour les parcelles de plus de 300 m² : 2 places de stationnement par logement (l'une étant un emplacement privatif clos ou non, l'autre étant un garage ou abri incorporé à l'habitation ou bien une aire de stationnement à l'intérieure de la parcelle) o pour les parcelles comprises entre 100 m² et 300 m² : 1 place de stationnement par logement (garage, abri ou aire non couverte) o pour les parcelles inférieures à 100 m² : aucune place de stationnement n'est imposée o pour les parcelles grevées par un Espace Boisé Classé ou une zone non aedificandi : 1 place de stationnement

Opérations à usage d'habitation de plus de 5 logements	Création d'une aire de stationnement en commun ouverte et non close à raison de 0,5 place par logements. Dans le cas où le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il conviendra de retenir : <ul style="list-style-type: none"> o le nombre entier immédiatement supérieur si la décimale est égale ou supérieure à 0,5. o le nombre entier immédiatement inférieur si la décimale est inférieure à 0,5.
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher
Autres constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues

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

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UC 13 / Espaces libres et plantations

13.1. Plantations existantes

- o Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.
- o Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

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

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- o Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- o Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m² d'espace libre.

13.3. Espaces libres à maintenir

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

ARTICLE UC 14 / Coefficient d'Occupation des Sols
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.