

CHAPITRE 5 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Le secteur Ue est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**ARTICLE 1 Ue - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

ARTICLE 2 Ue - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISES

A condition de respecter les dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont autorisés:

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à

l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée.

ARTICLE 3 Ue - MIXITE SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE 4 Ue - MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5 Ue - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

a. Le long des routes départementales

Règle générale

Aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 10 m de la limite des routes départementales.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque que la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques

Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement de la voie.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de constructions existantes en retrait ou est en extension d'une construction existante et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.
- Par nécessité technique, le justifiant.

Les constructions annexes pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public,
- Par nécessité technique, le justifiant.

3. Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

4. Emprise au sol

Sans objet

5. Hauteur des constructions

Le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'ilot, du quartier ou du bourg.

6. Surélévations :

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles où la hauteur sera mesurée à partir du plancher de la construction.

Hors secteur soumis à un risque de submersion, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du sol naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- pour les volumes de constructions en 1^{er} rideau sur les voies publiques et privées ou sur les emprises publiques, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. L'ajout d'un emmarchement ou d'une rampe d'accès s'effectuera obligatoirement dans le volume de la construction.
- pour les autres volumes de constructions ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. L'ajout d'un emmarchement ou d'une rampe d'accès s'effectuera obligatoirement dans le volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 Ue - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les menuiseries et les bardages, le projet pourra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.

1. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter

atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.

- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

ARTICLE 7 Ue - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les espaces boisés classés figurés règlement graphique du PLUi, tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales (cf. carnet des recommandations).

Les éléments de type bombonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur (cf. carnet des recommandations).

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables.



Insertion paysagère des aires de stationnement (croquis illustratifs)

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé.

Opération individuelle

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre et/ou de surface végétalisée (en toiture terrasse par exemple). Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions (cf. carnet des recommandations).

Les extensions des bâtiments existants ne seront pas soumises à cette règle.

Opération d'aménagement d'ensemble

30% minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméable, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre.

ARTICLE 8 Ue - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

Le stationnement en souterrain, en socle ou en silos sera autorisé, sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère dans l'environnement existant (cf. carnet des recommandations).

2. Stationnement des deux roues motorisées

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

3. Stationnement des vélos

L'espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 9 Ue - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie :

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

ARTICLE 10 Ue - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERES**1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

2. Assainissement :**Eaux usées :**

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux des surfaces de stationnement des véhicules automobiles, dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3. Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

4. Déchets ménagers

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations).

5. Infrastructures et réseaux numériques de communication

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.