

1. RAPPORT DE PRESENTATION



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU APPROUVEE LE 15 NOVEMBRE 2019



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de La Baule Escoublac a été approuvé le 22 février 2013. Une première modification a été réalisée en 2015 et approuvée le 20 novembre 2015

Le présent rapport concerne une modification simplifiée dont l'objet est :

- De prendre en compte le nouveau cadre légal lié à la fois à des modifications législatives, à la modification de servitudes d'utilité publique, et au SCOT.
 - *Il convient de noter ici que le PLU est compatible avec le SCOT et que les modifications envisagées ne concernent que des ajustements pour une meilleure mise en œuvre notamment des modalités d'application de la loi littoral*
- Supprimer un certain nombre d'emplacements réservés qui ne présentent plus d'intérêt, soit car les aménagements ont été réalisés soit que leur faisabilité, soit que leur objet ne présente plus d'intérêt.
- Tenir compte des difficultés rencontrées dans les pratiques d'instructions pour une meilleure mise en œuvre des objectifs du PADD : éclaircissements de certaines règles, mise en œuvre opérationnelle de projets, etc...

Ces évolutions proposées relèvent exclusivement de la modification simplifiée, car elles n'ont pour objet :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, mais au contraire d'en renforcer la mise en œuvre ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Les modifications sont présentées en 4 parties :

1. Modifications liées aux évolutions du cadre juridique
2. Mise à jour des emplacements réservés
3. Modifications pour actualisations opérationnelles liées au règlement graphique
4. Modifications du règlement pour en faciliter la mise en œuvre dans le cadre maintenu des objectifs du PLU



1. MODIFICATIONS LIÉES AUX ÉVOLUTIONS DU CADRE JURIDIQUE

1.1 : ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER

Le code de l'urbanisme a été modifié : la disposition de la loi ALUR qui faisait converger la gestion des EBC et des éléments naturels de paysage à protéger a été de nouveau modifiée afin de dissocier leur gestion.

Les pièces suivantes sont donc modifiées comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Éléments de paysage à protéger

- Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 151-23 (ex 123-1-5) du Code de l'urbanisme.
- En application de l'article R. 421-23 h, les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.
- ~~Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 qui concerne les espaces boisés classés ;~~

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : ART 13.1 de l'ensemble des zones

13.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage ~~et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L 123-1-5-II-2° (anciennement L. 123-1-5-7°)~~ du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.



1.2 : AVAP et Sites Patrimoniaux Remarquables

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite « LCAP » transforme les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables « SPR » complétée par le Décret n°2017-456 du 29 mars 2017, relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

Les pièces suivantes sont donc modifiées comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ~~Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine~~ **Site Patrimonial Remarquable**
- Une partie de la commune est couverte par un **Site Patrimonial Remarquable, anciennement dénommé** Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui vaut servitude d'utilité publique.
- Les parties concernées font l'objet de « secteurs » spécifiques au sein de zones plus larges afin de garantir la meilleure cohérence entre le règlement ~~de l'AVAP du SPR~~ et celui du PLU. Aussi, sur cette partie du territoire, les prescriptions architecturales, les hauteurs et les obligations de plantations sont gérées directement par le règlement ~~de l'AVAP du SPR~~

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : articles le mentionnant dans les zones UA, UB, UD

Exemple article 13

13.2. Dispositions applicables aux secteurs indicés ~~AVAP 1 et AVAP 2~~ **SPR 1 et SPR 2**

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement ~~de l'AVAP du SPR~~

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : articles le mentionnant dans la zone UC

Exemple article 13

13.2. Dispositions applicables dans les secteurs indicés ~~AVAP_±~~ « **SPR_±** »

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement ~~de l'AVAP_± du SPR₁~~.

PIÈCE 5.4.1 PLAN DE ZONAGE : **changer les mentions AVAP en SPR dans les légendes**



1.3 : Supprimer la définition de l'emprise au sol maintenant définie au code de l'urbanisme

Suppression de la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales du règlement.

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

.../...

Emprise au sol

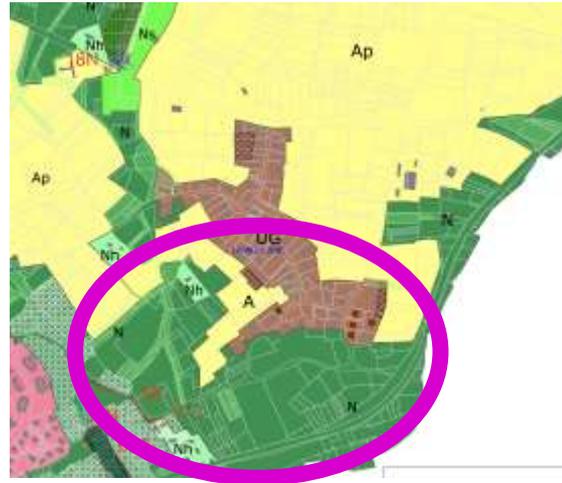
- ~~• L'emprise au sol au sens du présent chapitre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.~~

../...



1.4 : Mise en œuvre du SCOT sur les Espaces Agricoles Pérennes secteur Ville Joie

Revoir la délimitation des espaces agricoles pérennes au sud de La Ville Joie désormais identifiés comme tel dans le SCOT. Pour rappel et selon leurs caractéristiques même quand ils sont exploités, ces espaces ont vocation à être classé en Ap ou en Np : ici le passage de N en Np est approprié.

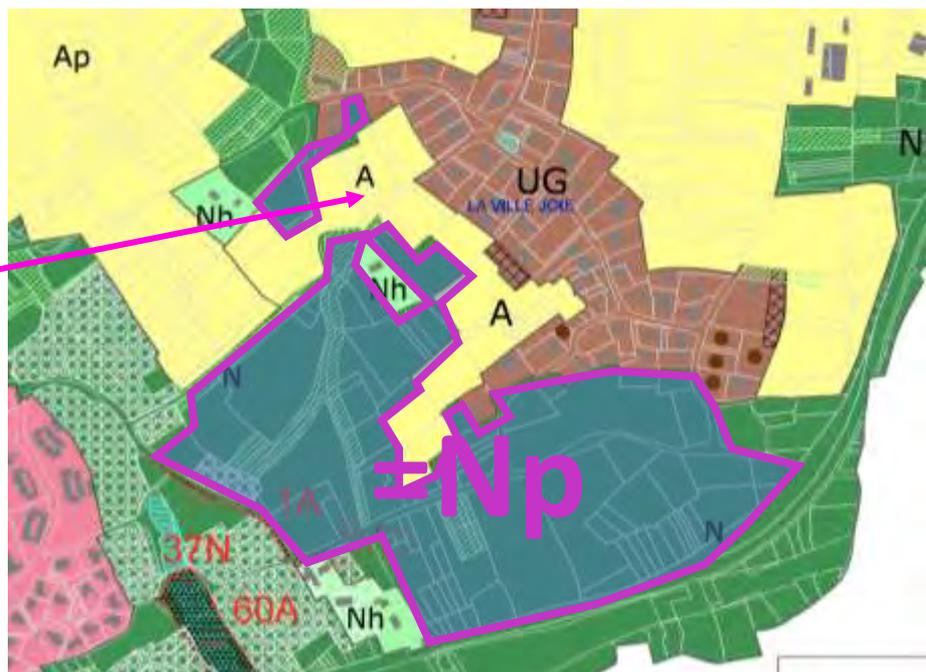


La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.2 : PLAN DE ZONAGE

Classement Np
Création d'un sous
zonage Np « agricole
pérenne »

Et passage du A
central en Ap



1.6 : Changement consécutif du règlement de la zone N

Une zone Np est créée correspondant à une vocation naturelle et agricole relevant des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCOT de Cap Atlantique

La zone portuaire initialement dénommée Np est renommée Npo

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT N

La zone N comprend 10 secteurs :

- Le secteur Nh, correspond aux constructions isolées destinées à l'habitation.
- Trois secteurs dédiés aux équipements de loisirs, sportifs et de tourisme :
 - o Le secteur Ns, correspond à la partie du golf de Saint André des Eaux située sur le territoire de la Baule ainsi qu'au parc et à la zone de loisirs créés dans le cadre de l'aménagement du secteur du Ménagot à Escoublac et à Lesnérac,
 - o Le secteur Na, correspond au secteur de l'aérodrome,
 - o Le secteur Nl, correspond aux campings ne présentant pas le caractère d'espaces urbanisés qui sont situés dans la continuité de hameaux,
- Un secteur Ngv, correspond à des zones destinées aux gens du voyage comportant peu de constructions.
- Un secteur Ne correspondant à des ouvrages et aménagements de service public existants ou à réaliser (futur cimetière paysager, déchetterie, bassins de rétention des eaux pluviales).
- **Un secteur Np correspondant à un secteur jouant un rôle environnemental mais exploité sur le plan agricole et relevant des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCOT de Cap Atlantique.**
- Trois secteurs correspondant à la mer et à la plage :
 - o Le secteur Npl : la plage, entre la limite haute du rivage de la mer et le remblai
 - o Le secteur Nr : correspondant au rivage de la mer, situé en espace remarquable au sens de la DTA de l'estuaire de la Loire et du SCOT de Cap Atlantique
 - o Le secteur Npo : domaine public portuaire.

La mer, hors les espaces remarquables, fait partie de la zone N jusqu'à 12 miles marins des côtes, sans secteur spécifique.

Np est remplacé par Npo sur l'ensemble des mentions du règlement de la zone N



ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

-
-

2.2.9. Dans le secteur Np

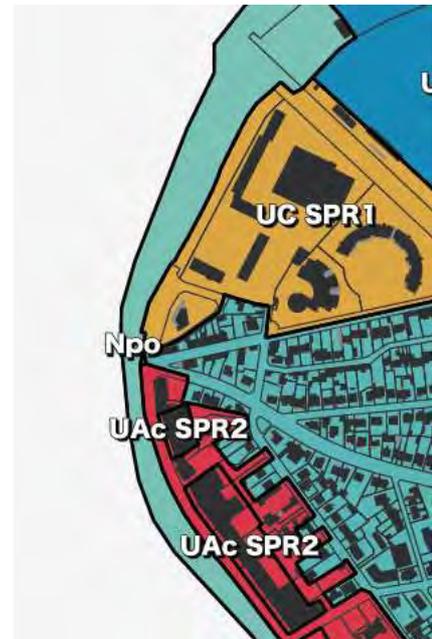
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition :
 - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - OU, qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, après obtention de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- Les travaux de mise aux normes des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition :
 - que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

1.6 : Changement consécutif de dénomination de la zone portuaire dans le plan de zonage

En conséquence, l'actuel secteur Np correspondant au domaine public portuaire est désormais labellisé Npo modification plan de zonage et règlement de la zone N

Les pièces suivantes sont donc modifiées comme suit

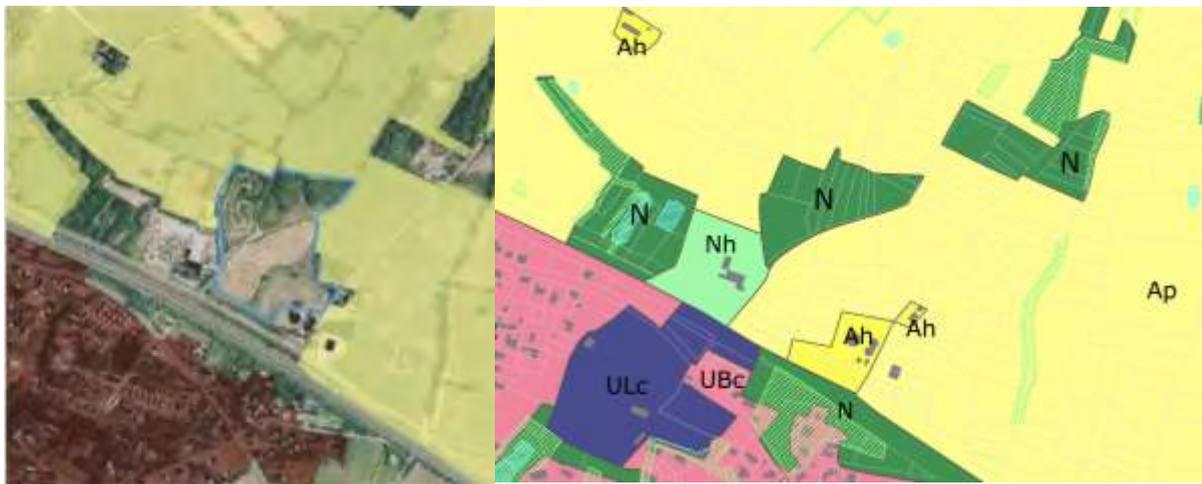
PIÈCE 4.1 : PLAN DE ZONAGE La zone portuaire devient Npo



1.7 : Mise en œuvre du SCOT sur le déclassement d'Espaces Agricoles Pérennes sur le secteur de Saint Servais

En cohérence avec le SCOT, extraire des Espaces Agricoles Pérennes le périmètre situé entre des activités en zone urbanisée identifiées en Nh et un espace urbanisé correspondant également à un usage non agricole identifié en Ah.

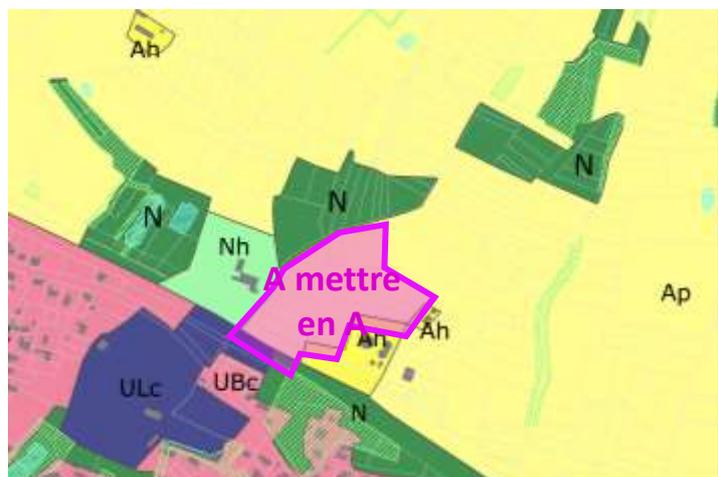
L'objectif est de permettre notamment la réalisation d'un équipement public (déchetterie/plate forme déchets verts), projet auquel la profession agricole sera associée.



Les pièces suivantes sont donc modifiées comme suit

PIÈCE 4.1 : PLAN DE ZONAGE

A classer en A



PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT A

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole, **et aux équipements publics**, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 8 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des autres constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 3,5 mètres à l'égout
 - et 2 niveaux (R+combles)

1.8 : Mise en cohérence du règlement avec le PPRL du 16 juillet 2016, rectifié le 31 mars 2017

L'objectif est d'intégrer le PPRL du 16 juillet 2016, rectifié le 31 mars 2017.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UA UB UC UD US

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- ~~Les nouvelles constructions et créations de logements supplémentaires sur les terrains situés à moins de 3,20 m IGN 69 (zone rouge au document graphique) et dans une zone de 100 mètres derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions ;~~
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL



PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UI

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, .../...

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UA

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

2.1. Dans les secteurs UAa, UAb, UAd et UAe, y compris dans les parties indicées « SPR₁ »

.../....

2.4. Dans toute les zones du PPRL

- Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UB UC UD UI US

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux annexes », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- ~~▪ Sur les terrains situés entre 3,20 m et 4,20 m IGN 69 (zone orange au document graphique), les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes, à condition :~~
 - ~~▪ que la construction comprenne un espace refuge permettant l'évacuation des personnes.~~
- Les occupations et utilisations du sol respectant les prescriptions édictées par le PPRL

.../...



PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UA

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NB : les secteurs UAb et UAc sont intégralement situés en SPR et ne sont pas soumis aux présentes dispositions à l'exception des dispositions relatives au PPRL

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 cm ou +60 cm dans la limite maximum de 1 m.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UB UC UI

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 cm ou +60 cm dans la limite maximum de 1 m.
- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UB UD

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. Dispositions applicables dans les secteurs UBa SPR₁ et UBb SPR₁

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR *à l'exception des dispositions relatives au PPRL ci-dessus.*

10.1. Dispositions applicables dans les secteurs UD SPR₁, UD SPR₂ et UD SPR₃

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR *à l'exception des dispositions relatives au PPRL ci dessus.*



PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT US

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 cm ou +60 cm dans la limite maximum de 1 m.

10.1. Dispositions applicables dans le secteur US SPR₁

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR à l'exception des dispositions relatives au PPRL ci-dessus.

10.2. Dispositions applicables dans le secteur US à l'exception du secteur US SPR₁

- ../...

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UA UB UC UD UI US

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

NB : Les dispositions relatives aux matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures, ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL. Cette disposition prévaut également sur le règlement du SPR.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT N

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements, à l'exception :
 - De ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL



ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

.../...

2.2.6. Dans le secteur Npl

- Les constructions et installations destinées au service public balnéaire, à condition :
 - sauf pour les installations sanitaires publiques et les postes de sécurité, qu'elles soient démontables et transportables, ne comportent aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
 - qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL
 - Et qu'elles s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
- Les installations liées à la sécurité maritime et à la sécurité civile, à condition :
 - que cette localisation corresponde à une nécessité impérative.
 - Et qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL

2.2.7. Dans le secteur Npo

- Les constructions, aménagements et installations liées aux activités portuaires, à condition :
 - qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
 - Et qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL

.../...

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 cm ou +60 cm dans la limite maximum de 1 m.

1.9 : Annexe /intégration RLP approuvé le 16/11/2018

La pièce suivante est modifiée comme suit



PIÈCE 5.4.2.5 : CRÉATION D'UNE ANNEXE RLP

Adjonction du RLP en 5.4.2.5



2. MISE A JOUR DES EMBLEMES RÉSERVES

Les emplacements réservés sont mis à jour au regard de la réalisation des acquisitions, de nouvelles solutions ayant été trouvées ou d'abandon de projet.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L. 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme)				
Nom	Superficie	Destination	Bénéficiaire	motif modification
1A	1157 m2	Elargissement de la route de VilleJoie	Commune de la Baule	
3A	674 m2	Aménagement du carrefour Av. Bertho / Rte de Rézac	Commune de la Baule	
50A	1446 m2	Aménagement du carrefour Elargissement de Kerlaray (régularisation situation actuelle)	Commune de la Baule	acquisition et travaux réalisés
8A	1034 m2	Elargissement du chemin de Kerlaray (régularisation situation actuelle)	Commune de la Baule	
22A	1936 m2	Création de voie (allée de l'Amiral)	Commune de la Baule	
25A	1 878 m2	Création de voie douce (sud-ouest de l'Aerodrome)	Commune de la Baule	
28A	2692 m2	Création d'un chemin piéton (Bas de Côtres)	Commune de la Baule	
35A	2181 m2	Aménagement espace public (Av. de la Morandais)	Commune de la Baule	
37A	5043 m2	Création d'un cheminement (entre la Torre et l'avenue de la Morandais)	Commune de la Baule	
38A	1032 m2	Création d'une voie (chemin du Noello)	Commune de la Baule	
39A	2854 m2	Cheminement piéton (Allée de Cambon)	Commune de la Baule	acquisition réalisée
47A	176 m2	Création d'une liaison douce (le long de la Torre, limite Guérande)	Commune de la Baule	
51A	3942 m2	Elargissement de la voie et aménagement du carrefour avec l'avenue Henri Bertho	Commune de la Baule	acquisition réalisée
56A	9013 m2	Amenagement d'un sentier et gestion du cours d'eau de la torre Création d'un bassin de rétention (avenue de la Morandais - nord)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	
57A	125 635 m2	Création d'un parc paysager et zone d'expansion de crues (secteur Prémare)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	
60A	10467 m2	Zone d'expansion naturelle des crues (secteur Pont Saillant)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	
62A	652 m2	Voie de liaison (place du Moulin)	Commune de la Baule	acquisition réalisée
63A	4222 m2	Aménagement de la voie (contournement aérodrome)	Commune de la Baule	acquisition réalisée
64A	147 m2	Réalisation d'un cheminement piéton de liaison entre l'avenue Guy de la Morandais et le Boulevard Jean Josphe de Cacqueray avec passage de canalisation en tréfonds	Commune de la Baule	



Nom	Superficie	Destination	Bénéficiaire	
1N	1557 m2	Servitude EP en tréfonds - cours d'eau du Loqui Cheminement piéton	Commune de la Baule	
2N	3324 m2	Création d'un chemin piéton le long de La Torre et d'un bassin de rétention	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	
3N	5000 m2	Bassin de rétention (route du Pourfouët)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	acquisition réalisée
4N	372 m2	Liaison piétonne (secteur Ménigot)	Commune de la Baule	
5N	6257 m2	Bassin de rétention (Secteur Noëlles)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	
6N	323 m2	Carrefour secteur PEM	Commune de la Baule	changement bénéficiaire / Compétence CAP ATLANTIQUE
7N	824 m2	Aménagement carrefour (avenue du Breton)	Commune de la Baule	travaux réalisés hors emprise
8N	84 m2	Aménagement dun carrefour (Rézac)	Commune de la Baule	
9N	380 m2	Elargissement de l'avenue de la Lieutenante à 10m	Commune de la Baule	
11N	93 m2	Extension du chemin existant (Côtres)	Commune de la Baule	
12N	27 m2	Aménagement voie en double sens (Quai d'Inverness)	Commune de la Baule	acquisition et travaux réalisés
13N	1855 m2	Bassin de rétention (Nérac)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	
14N	52 m2	Aménagement de l'avenue des Millepertuis	Commune de la Baule	
15N	1854 m2	Aménagement d'un cheminement piéton (allée de l'Aéropostale)	Commune de la Baule	acquisition réalisée
16N	42054 m2	Futur Service technique (Kerquessaud)	Commune de la Baule	
18N	291 m2	Aménagement de voie (Brédérac)	Commune de la Baule	
19N	356 m2	Aménagement de voie (Bois d'Amour)	Commune de la Baule	
20N	762 m2	Liaison entre l'avenue Marcel Rigaud et l'avenue du Bois d'Amour Largeur 6m	Commune de la Baule	
21N	881 m2	Liaison entre l'avenue Marcel Rigaud et l'avenue du Bois d'Amour Largeur 6m et passage de canalisations (suite du 20)	Commune de la Baule	
22N	1335 m2	Aménagement d'une voirie de liaison entre le bd Jean de Cacqueray et l'avenue de Mésoré	Commune de la Baule	
23N	332 m2	Création d'une voirie pour assurer une liaison entre la rue de la Forge et l'avenue René Robert	Commune de la Baule	



Nom	Superficie	Destination	Bénéficiaire	
21N	158 m2	Aménagement de voirie (Avenue des Ondines/Neyman)	Commune de la Baule	travaux réalisés hors emprise
25N	6 504 m2	Elargissement/création de voirie (Pré Paris)	Commune de la Baule	
26N	4 050 m2	Création d'une déchetterie pour Cap Atlantique	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	acquisition réalisée/projet à revoir
27N	1 034 m2	Liaison piétonne entre le cimetière Mermoz et l'avenue Dolivet)	Commune de la Baule	
28N	13 688 m2	Aménagement voie (limite nord aéroport)	Commune de la Baule	acquisition réalisée
29N	222 m2	Liaison entre l'avenue Antoine Louis et Avenue du Breton	Commune de la Baule	
30N	690 m2	Création de voie (Bld Caillaud)	Commune de la Baule	
32N	224 m2	Aménagement du carrefour (Rte du Rocher)	Commune de la Baule	
33N	4 000 m2	Bassin de rétention (Kessedas/Furguai)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	acquisition réalisée
34N	91 m2	Aménagement carrefour de l'avenue de Lieutenant avec l'avenue des Prairies	Commune de la Baule	
35N	22 m2	Aménagement du carrefour (Av. de la Forge/H. Bertho)	Commune de la Baule	
36N	11 186 m2	Création d'un Carré Jardinier (Escoublac-Mésoré)	Commune de la Baule	
37N	280 m2	Régularisation emprise vélocéan (Ville Joie)	Commune de la Baule	
38N	251 m2	Création d'un trottoir (Av. de Lyon)	Commune de la Baule	
39N	1 300 m2	Création d'une voie cyclable intercommunale (gare de la Baule à gare de Guérande - Vélocéan)	Communauté d'agglomération Cap Atlantique	acquis et en cours de réalisation
40N	2 073 m2	Aménagement d'un parking public (Salines)	Commune de la Baule	projet abandonné
41N	1 791 m2	Aménagement du chemin d'accès au Château de Lesnéac	Commune de la Baule	
42N	2 240 m2	Voie publique (Feronnier)	Commune de la Baule	
43N	8 865 m2	Equipement public à vocation socio-culturelle (secteur Guézy)	Commune de la Baule	abandon projet
44N	14 691 m2	Zone de loisirs (sud Lesnerac)	Commune de la Baule	
45N	1 628 m2	Chemin piéton (Lesnerac)	Commune de la Baule	

Servitude en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (article L. 123-2 b du Code de l'urbanisme)

Nom	Superficie	Destination	Bénéficiaire	
A	145 m2	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux (100%)	Commune de la Baule	Le projet est en cours de réalisation avec l'AFLA et comprend 15 logements sociaux
B	2 600 m2	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux (100%)	Commune de la Baule	



3. MODIFICATIONS POUR ACTUALISATIONS OPÉRATIONNELLES LIÉES AUX OAP et AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

3.1 : Opération d'ensemble au sein de l'OAP JOLIOT CURIE

Cette OAP devait être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble.

A ce jour la majeure partie de l'opération est réalisée dans ce cadre à l'exception de la pointe sud est qui compte tenu de sa petite taille et de sa configuration peut difficilement être aménagée dans sa globalité. Il s'agit de permettre également quelques constructions ponctuelles qui tout en respectant les principes d'aménagement de l'OAP ne seront pas réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager.

PIÈCE 3 OAP

OAP Secteur Guézy

.../ ...

LE MODE DE RÉALISATION

L'opération est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'exception de la phase 2 du secteur JOLIOT CURIE. Cette opération d'ensemble peut toutefois faire l'objet de plusieurs permis d'aménager successifs dès lors qu'ils respectent l'organisation générale prévue dans l'OAP, et les modalités d'intégration cohérentes avec le parti d'aménagement retenu.

Il est rappelé que le périmètre de l'OAP est défini dans le cadre d'un contour rouge.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT 1 AUP4

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

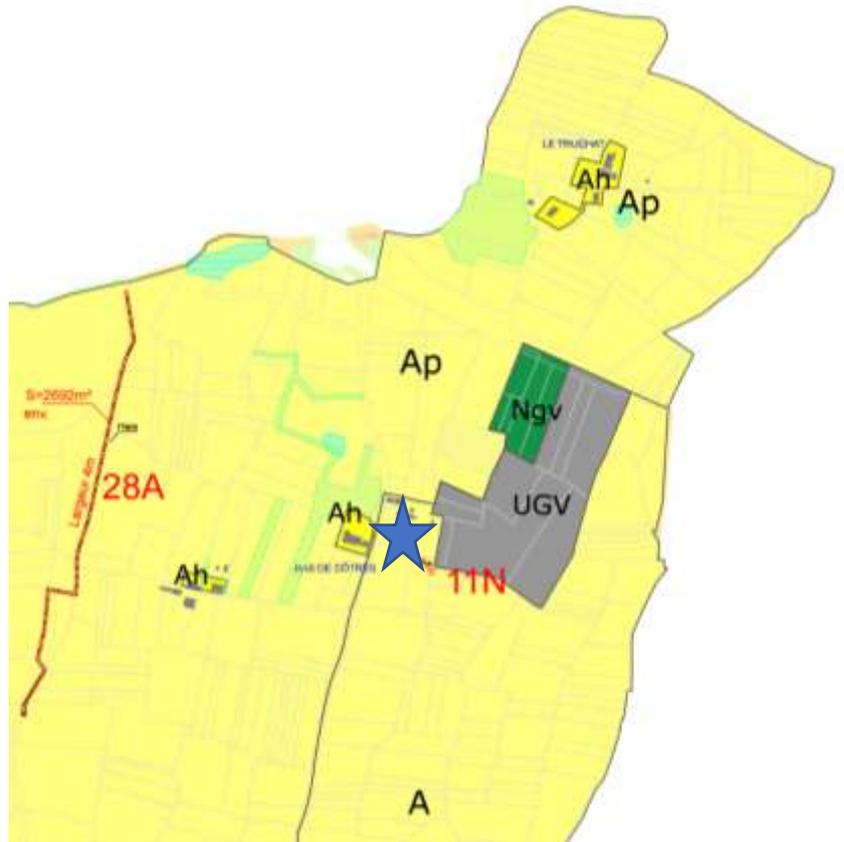
../...

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme sur la zone du ou des permis d'aménager comprenne au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - et 20% de logements en accession aidée.



3.3 : Actualisation pour un changement de destination

Création d'une étoile sur un petit groupe bâti au sein d'un espace agricole mais non exploité afin d'en retrouver un usage et d'améliorer l'architecture et l'impact paysager de ce groupe bâti



PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT A

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

../...

- Les constructions destinées à toute autre destination, et les changements de destinations, à condition :
 - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - ET que l'activité qui y est pratiquée demeure un accessoire à la destination agricole de l'exploitation, et ait un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation.
 - Ou qu'elles soient repérées au plan de zonage par une étoile bleue



4. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT POUR EN FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE MAINTENU DES OBJECTIFS DU PLU

4.1 : Clarification des dispositions concernant les châssis de toit, verrières ou fenêtres de toit

L'objectif est de redéfinir verrière, châssis de toit et fenêtre de toit, et de supprimer le dispositif concernant les fenêtres de toit redondant avec celle sur les châssis, car un châssis constitue une fenêtre de toit. Ceci est fait pour faciliter la mise en œuvre du règlement qui les distinguent par erreur.

De plus, il est nécessaire de mieux prendre en compte les enjeux de création des châssis en tenant compte des gabarits de toit et des châssis plutôt que de définir une règle uniforme (1 pour 40 m² dans le règlement actuel).

Ces modifications concernent les zones UA, UB, UD, UG, 1 AUP1, 1AUP2, 1AUP3, 1 AUP4

Les pièces suivantes sont donc modifiées comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

.../...

8. Définitions

../...

Annexes

.../...

Châssis de toit et verrière

Le **châssis de toit** est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. C'est une fenêtre percée sur un toit (directement intégrée ou sur une costière) dont le châssis d'une seule pièce, s'ouvre par rotation et/ou projection panoramique.

La verrière n'est pas une fenêtre mais une toiture ou une partie de toiture pour un éclairage zénithal

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : ZONES UA, UB, UD, UG, 1 AUP1, 1AUP2, 1AUP3, 1 AUP4

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

.../...

- Toitures :



.../...

- Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
 - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
 - ne pas créer de surépaisseur,
 - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
 - ~~et d'être limités à 1 par tranche de 40 m² de toiture~~
 - ~~de respecter pour chaque pan de toiture, entre deux châssis une distance équivalente à deux fois la largeur du châssis installé, le châssis le plus large servant de référence lorsque les châssis sont de largeur différentes~~
- ~~Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de :~~
 - ~~- ne pas dénaturer l'aspect de la façade~~
 - ~~- et d'être alignées sur les ouvertures des niveaux inférieurs.~~

4.2 : DEFINITION DE LA PLEINE TERRE

L'objectif de limitation de l'artificialisation des terrains et de plantation est multiple :

- Favoriser l'infiltration, éviter les ruissellements et limiter les risques d'inondation
- Maintenir le couvert arboré qui retient la dune et constitue l'élément d'attractivité majeur de la Baule
- Développer la biodiversité
- Lutter contre le changement climatique et neutraliser la création d'ilots de chaleur

La pleine terre implique que

- les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol
- l'eau pluviale puisse s'infiltrer.
- le couvert végétal (notamment herbe) joue un rôle dans la biodiversité et de lutte contre la chaleur

Dans ces conditions, la chaussée drainante sur les parties dédiées à la circulation de véhicules ou l'evergreen pour les espaces de stationnement ou encore une pelouse artificielle sur de petits secteurs difficiles d'entretien, ou encore tout revêtement permettant l'infiltration peuvent être tolérés mais de manière mesurée car il faut aussi prendre en compte la totalité des enjeux et notamment la nécessité de maintenir un nombre significatif d'arbres de haute



tige. Ils ne pourront donc concourir dans la définition de la pleine terre qu'à hauteur de 25% de leur surface

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

.../...

8. Définitions

../...

Pleine terre

La notion de pleine terre répond à des objectifs multiples et sa définition renvoie à un sol non artificialisé impliquant que :

- Les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol afin de répondre à un enjeu de maintien de la dune et du couvert arboré qui constitue l'élément d'attractivité majeur de la Baule
- L'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation
- Le couvert végétal (notamment herbe) puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur

Tout revêtement permettant l'infiltration, comme les chaussées drainantes exclusivement sur les parties dédiées à la circulation de véhicule, evergreen ou similaire pour les espaces de stationnement, une pelouse artificielle sur de petits secteurs difficiles d'entretien, ou encore autre revêtement infiltrant et perméable, peuvent être tolérés mais de manière limitée pour prendre en compte la totalité des enjeux et notamment la nécessité de maintenir un nombre significatif d'arbres de haute tige. **Ils ne pourront donc concourir dans la définition de la pleine terre qu'à hauteur de 25% de la surface exigée.**



4.3 : clarification de la définition des voiries réglementées au titre des articles 3 de chaque zone du règlement

Il y a confusion pour les pétitionnaires entre voie d'accès intérieure non règlementée au titre des voies puisqu'il s'agit de l'organisation de la circulation interne.

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : UA

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Dispositions applicables dans les secteurs UAa, UAe et UAb, y compris dans les parties indicées « SPR₁ » et « SPR₂ »

- Le long des avenues de Lattre, Clémenceau, du Général de Gaulle, du Marché, de Noirmoutier, des Pétrels et des Ibis, la place des Palmiers et la partie de l'avenue Lajarrige située entre la place des Palmiers et le remblai, au moins une des constructions :
 - doit être implantée à l'alignement,
 - ou avec un retrait de 2 mètres maximum,
 - ou dans le prolongement d'une construction voisine existante.
 - En cas de retrait, la marge de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Le long des autres voies, les constructions :
 - doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres à l'exception des voies de desserte internes des opérations.
 - ou peuvent être à l'alignement si au moins une des constructions mitoyennes y est implanté.

6.2. Dispositions applicables dans le secteur UAc, y compris dans les parties indicées « SPR₁ » et « SPR₂ »

- Sur les terrains ayant une façade sur remblai, au moins une des constructions doit être implantée :
 - A l'alignement du remblai,
 - Ou avec un retrait identique à au moins une des deux constructions mitoyennes sur le remblai.
- Le long des autres voies, les constructions :
 - doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement à l'exception des voies de desserte internes des opérations.

6.3. Dispositions applicables dans le secteur UAd

- Tous les points de la façade sur rue, doivent être implantés :



- entre 0 et 5 mètres de l'alignement pour les constructions le long de l'avenue Bertho et l'avenue Jean Sohier.
- à 5 m pour les autres voies à l'exception des voies de desserte internes des opérations.
- lorsque une construction existante est implantée bien au-delà d'une distance de 5 m de la voie, il est dérogé à cette règle pour les extensions de la construction.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : UB

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des voies de desserte internes des opérations.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : UD

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Dispositions applicables à la zone UD, à l'exception des secteurs UD SPR₁, UD SPR₂ et UD SPR₃

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement à l'exception des voies de desserte internes des opérations

6.2. Dispositions applicables aux secteurs UD SPR₁ et UD SPR₂

- Les constructions doivent être implantées :
 - Avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des voies de desserte internes des opérations.



PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : UG

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres à l'exception des voies de desserte internes des opérations.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT : UI

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des voies à l'exception des voies de desserte internes des opérations ;
 - et 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 92.

4.4 : clarification de la mise en œuvre des attiques au regard des différentes façades

Des difficultés de mises en œuvre sont apparues pour les attiques concernant les façades concernées.

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UA : ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.2. Dispositions applicables dans les secteurs UAe et UAa, à l'exception des parties indicées SPR₁ et SPR₂
10.2.1. Dispositions applicables dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait



- **Dans tout le secteur UAe et, pour le secteur UAa, : le long des avenues de Lattre ou Clémenceau,** la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 13 mètres à l'égout
 - et 5 niveaux (R+3+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 16 mètres à l'acrotère
 - et 5 niveaux (R+3+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.*)
- **Le long des autres voies,** la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 13 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.*)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.2.2. Dispositions applicables au-delà de la bande de 15 mètres

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.*)

10.3.3. Terrains situés à l'angle de deux voies

- Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies soumises à des règles différentes, sur une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de retrait de la voie sur laquelle la hauteur la plus importante est autorisée, la règle applicable est celle permettant la hauteur la plus élevée.

10.3.4. Terrains dans le secteur OAP Centre d'Affaires

- La hauteur maximale est fixée à 16 m sous condition de réalisation du dernier étage avec un attique pour le dernier niveau.

10.3. Dispositions applicables dans le secteur UAd

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère



- et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport ~~à la façade des niveaux inférieurs~~ aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.)

.../....

ZONE UB ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.2. Dispositions applicables dans les secteurs UBa, UBb, et UBc

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport ~~à la façade des niveaux inférieurs~~ aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 9 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport ~~à la façade des niveaux inférieurs~~ aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.3. Dispositions applicables dans le secteur UBd

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 3,50 mètres à l'égout
 - et 2 niveaux (R+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 6,50 mètres à l'acrotère
 - et 2 niveaux (R+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport ~~à la façade des niveaux inférieurs~~ aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :



- 7 mètres à l'égout
- et 3 niveaux (R+1+combles)
- Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.*)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- .../...

ZONE UC ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

- La hauteur maximale des nouvelles constructions est de :
 - la hauteur des constructions existantes sur le terrain,
 - ou, pour les terrains nus, de :
 - Pour les toitures en pente : 15 mètres à l'égout et 6 niveaux (R+4+combles)
 - Pour les toitures terrasse : 18 mètres à l'acrotère et 6 niveaux (R+4+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.*)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- .../....

ZONE UD ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.2. Dispositions générales applicables dans la zone UD, à l'exception des secteurs UD AVAP₁, UD AVAP₂ et UD AVAP₃

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation.*)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

ZONE UV₁ ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 21,50 mètres au point le plus haut,
 - et 6 niveaux (R+3+1 attique en retrait d'au moins 2 mètres par *à la façade des niveaux inférieurs*



aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation +1 comble ou 1 attique supplémentaire); Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

- avec une hauteur des sous-sols semi-enterrés de 1,50 mètres maximum au dessus du niveau du terrain naturel.

ZONE UV2 ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

10.1. Entre l'avenue des Salines et la voie ferrée

.../...

- Pour les opérations ne rentrant pas dans ce cadre, la hauteur maximum des constructions est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation*)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

10.2. Entre l'avenue des Salines et l'avenue des Florales

.../...

- Pour les opérations ne rentrant pas dans ce cadre, la hauteur maximum des constructions est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport *à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation*)
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.

.../...

ZONE 1 AUP1 ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)



- Pour les toitures terrasse :
 - 10 mètres à l'acrotère
 - et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport ~~à la façade des niveaux inférieurs~~ aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation).
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- .../...

ZONE 1 AUP₂ ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - pour R+1+combles, la hauteur à l'égout du toit est de 7 m.
 - Pour les toitures terrasse :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport ~~à la façade des niveaux inférieurs~~ aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation).
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- ../...

ZONE 1AUP₃ ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

../...

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - pour R+1+combles, la hauteur à l'égout du toit est de 7 m.
 - Pour les toitures terrasse :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport ~~à la façade des niveaux inférieurs~~ aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation).
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- ../...

ZONE 1AUP₄ ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

../...

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout



- et 4 niveaux (R+2+combles)
- pour R+1+combles, la hauteur à l'égout du toit est de 7 m.
- Pour les toitures terrasse :
 - 12 mètres à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs aux façades principales avant et arrière des niveaux inférieurs, les pignons n'étant pas soumis à cette obligation).
 - Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments situés sur des parcelles non bordées par une voie.
- ./...



4.5 : mise en cohérence avec les dispositions générales pour la distance entre constructions et annexes de l'article 8 de toutes les zones

Pour rappel la définition de l'annexe figurant dans les dispositions générales est la suivante

- *Bâtiment non accolé de la construction principale et distant de la construction d'au moins la moitié de la hauteur de l'annexe, accessoire à celle-ci et dont la superficie ne peut excéder 30 m² de surface d'emprise au sol, dans la limite de 20 m² de surface plancher. Tout bâtiment d'une superficie supérieure ou ne respectant pas la distance d'implantation ne sera pas considéré comme une annexe et devra respecter les dispositions applicables aux constructions. La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute. Les piscines et terrasses ne sont pas considérées comme des annexes*

En conséquence il y a lieu de corriger les articles 8 qui disposeraient de règles contradictoires avec la définition.

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UA, UB, UD & UG : ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ~~n'est pas réglementée ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.~~
- ~~La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute~~
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

ZONE UC ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe ~~n'est pas réglementée ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.~~
- ~~La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute~~

ZONE UI & UL ; ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.
- ~~la distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.~~



- La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute

ZONE UV₁ ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres à l'égout doivent être implantées :
 - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$)
 - La distance entre une construction principale et une construction annexe ~~n'est pas réglementée~~ ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute
- ~~Cette disposition n'est pas applicable entre une construction principale et une ou plusieurs constructions annexes, ni entre les constructions annexes.~~

ZONE UV₂ ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit.
 - la distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute

ZONE UV₃ ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
 - la distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute

ZONE 1 AUP₁ & 1 AUP₃ ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.
 - la distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute



- ~~▪ Cette disposition n'est pas applicable entre une construction principale et une ou plusieurs constructions annexes, ni entre les constructions annexes.~~

ZONE 1 AUP₂ ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.
 - la distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe ~~la plus haute~~.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute
- ~~▪ Cette disposition n'est pas applicable entre une construction principale et une ou plusieurs constructions annexes, ni entre les constructions annexes.~~

ZONE 1 AUP₄ ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées :
 - sur la ou les limites séparatives ;
 - ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ($L \geq H$), avec un minimum de 3 mètres.
 - la distance entre une construction principale et une construction annexe ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de l'annexe ~~la plus haute~~.
 - La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute
- ~~▪ Cette disposition n'est pas applicable entre une construction principale et une ou plusieurs constructions annexes, ni entre les constructions annexes.~~

4.6: mise en cohérence de la zone UG avec les autres zones pour les clôtures règlementées à l'article 11

Pour mémoire en zone UB par exemple la hauteur des clôtures sur rue au nu extérieur est limitée à 1,60 mètres, et celles en limite séparative au nu intérieur est limitée à 1,60 mètres à l'avant de la construction principale, puis à 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.

En conséquence il y a lieu de corriger l'article 11 de la zone UG qui disposerait de règles contradictoires avec la définition.



La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UG ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

.../...

11.2. Dispositions applicables aux clôtures

.../...

- Hauteur des clôtures
 - Sur rue, la hauteur des clôtures au nu extérieur est limitée à ~~1,20~~ 1,60 mètres.
 - En limite séparative, la hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
 - ~~1,20~~ 1,60 mètres entre l'alignement et la façade de la construction principale,
 - ~~puis 1,50 mètres sur au moins 3 mètres,~~
 - et 1,80 mètres pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.

4.7 : Dérogations à la bande de constructibilité de 20M dans certains cas spécifiques

La mise en œuvre de la bande de constructibilité de 20 m génère des difficultés en termes de faisabilité et/ou de qualité paysagère à deux titres :

- Pour la réalisation des annexes en zone UB et UD (article 6)
- Mais aussi assurer la protection du couvert arboré en cas de démolition reconstruction en zone de site patrimonial remarquable du secteur UD (article 6). Afin de protéger les arbres concourant à la qualité patrimoniale du site, une dérogation à l'obligation de construire dans la bande des 20 m peut avoir un intérêt certain.

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UB ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans les secteurs UBa SPR1 et UBb SPR2, les constructions annexes à une construction destinée à l'habitation, tels les garages, doivent être implantés :
 - dans le respect des dispositions précédentes,
 - ou, ~~en cas d'impossibilité technique (en particulier terrain présentant une forte déclivité, zones submersibles, présence d'arbres ou massifs boisés à préserver),~~ à l'alignement ou au-delà de la bande constructible, à l'arrière de la construction principale **dès lors qu'aucun arbre de haute tige n'est supprimé**



- ~~à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé.~~

ZONE UD ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

.../...

6.2 Dispositions applicables aux secteurs UD SPR1 et UD SPR2

- Les constructions doivent être implantées :
 - Avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement,
 - Et dans une bande de constructibilité de 20 mètres à compter de la limite de la marge de retrait, sauf pour les piscines et terrasses.
 - lorsqu'une construction existante est implantée **bien** au-delà d'une distance de 4 m de la voie, le calcul de la bande de constructibilité de 20m se fera à compter de la façade du bâti existant.
 - **En cas de démolition/reconstruction, il est possible de déroger à l'implantation dans le bande de constructibilité de 20 mètres si l'implantation proposée s'appuie sur l'emprise démolie située hors de cette bande de constructibilité et que cette implantation permet de protéger des arbres de qualité correspondant aux essences caractéristiques visées dans l'annexe concernant les plantations**

.../...

6.4 Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone

- Les constructions annexes à une construction destinée à l'habitation, tels les garages, doivent être implantés :
 - avec un retrait au moins égal à celui de la construction principale,
 - ou, ~~pour protéger des arbres de haute tige ou pour des raisons topographiques~~, à l'alignement à l'avant de la construction ou au-delà de la bande constructible, à l'arrière de la construction principale **dès lors qu'aucun arbre de haute tige n'est supprimé**
 - ~~à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé.~~

4.8 : Omission de la réglementation des annexes en UG pour les article 7, 8, 10 et 11

Il s'agit ici de reprendre la réglementation des annexes comme pour les zones UA et UB.



De plus en cohérence avec cet article il convient de repreciser à l'article 10 des zones UA, UB, UG que la hauteur des annexes est limitée à 3,5m.

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UG ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.2. Dispositions particulières

- Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction existante, sont implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante,
 - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.
- Les constructions annexes à la construction principale et dont la hauteur est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère, peuvent être implantées :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans les marges de retrait, à condition :
 - de ne supprimer ou de ne mettre en péril aucun élément de paysage (arbre de haute tige, haie arbustive,...),
 - Et de faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, en cohérence avec l'architecture de la construction principale, et permettant son intégration paysagère.

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UA, UB, UC, UD, UG, UV₁, UV₂, UV₃, 1AUP₁, 1AUP₂, 1AUP₃, 1AUP₄

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../....

- La hauteur des annexes lorsqu'elles sont autorisées est limitée à 3,5 m.

../...

4.9 : interdire le stationnement des caravanes dans l'enveloppe urbaine

En lien avec la mise à disposition d'un terrain pour les gens du voyage, et de l'interdiction de stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, il convient de compléter le règlement il apparait incompatible avec



le fonctionnement de la zone urbaine de ne pas règlementer ce stationnement.

[La pièce suivante est donc modifiée comme suit](#)

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONES UA, UB, UC, UD, UG, UI, UV₁, UV₂, 1AUP₁, 1AUP₂, 1AUP₃, 1AUP₄

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

../...

- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- [L'installation de caravanes constituant un habitat permanent](#)

4.10 : Prévoir des gabarits d'emprise minimum de 5 m des voies existantes de chaussée pour autoriser des constructions nouvelles

Afin d'éviter des problèmes de circulation et de sécurité liés à des constructions nouvelles dans des secteurs mal desservis, il est nécessaire de conditionner la constructibilité à un gabarit des chaussées similaire à celui exigé pour les voies nouvelles. L'objectif est d'éclaircir le critère de sécurité et de protection civile avec le renvoi à un critère minimal pour cette appréciation. Cette précision est nécessaire pour les zones urbaines pouvant receler ce type de configuration à savoir les zones UA UB UD et UG. Toutefois il ne s'agit pas d'empêcher la réalisation d'extensions d'annexes ou d'opérations de reconstruction.

[La pièce suivante est donc modifiée comme suit](#)

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONES UA, UB, UD, UG, ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

.../...

3.2. Voiries publiques et privées

3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.



- A l'exception des opérations de reconstruction, d'extension ou de création d'annexes, ces voies doivent de plus avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m lorsqu'elles sont à double sens et de 3,5 m pour les voies en sens unique et les impasses

4.11 : Précision sur l'application de la notion « Retrait » qui s'applique règlementairement en tout point de la façade » mais pour laquelle il est possible de déroger ponctuellement en ne prenant pas en compte les « débords de toit »

Lors de l'instruction, l'expression « en tout point de la façade » pose un problème d'application sur la question du débord de toit principalement en zones UA, UB, et UD. Celui-ci ne devrait pas rentrer en compte dans l'appréciation du retrait pour les zones dont la morphologie architecturale est compatible avec cette dérogation. Les zones concernées seraient donc : UAa-UAb-UAc-UAe indicés SPR 1 et 2 ; UBa et UBb indicés SPR 1 ; UD (ensemble de la zone) secteur SPR1 et hors SPR

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UA ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au code de l'urbanisme, l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de « tout point du bâtiment ». Toutefois, dans les secteurs UAa-UAb-UAc-UAe indicés SPR 1 et 2, le débord de toit n'est pas pris en compte afin de préserver la qualité de l'architecture balnéaire lorsqu'elle comporte une toiture à pentes »

ZONE UB ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au code de l'urbanisme, l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de « tout point du bâtiment ». Toutefois, dans les secteurs UBa et UBb indicés SPR, le débord de toit n'est pas pris en compte afin de préserver la qualité de l'architecture balnéaire lorsqu'elle comporte une toiture à pentes ».



ZONE UD ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au code de l'urbanisme, l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de « tout point du bâtiment ». Toutefois, dans l'ensemble de la zone y compris le secteur SPR, le débord de toit n'est pas pris en compte afin de préserver la qualité de l'architecture balnéaire lorsqu'elle comporte une toiture à pentes ».

4.12 : Limitation de la règle d'alignement en UAd article 6 aux seules avenue Bertho et Sohier

L'obligation d'une implantation entre 0 et 5 m secteur d'Escoublac n'a d'intérêt que sur les avenues Bertho et Jean Sohier pour conserver les formes d'habitat et de densité du centre-bourg. En revanche, à l'arrière, cette règle n'est pas pertinente car cela revient à imposer des constructions à l'alignement de voies étroites. (Plusieurs exemples d'inadaptation sont survenus, notamment av de l'île du bourg)

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT :

ZONE UA ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

.../...

6.3. Dispositions applicables dans le secteur UAd

- Tous les points de la façade sur rue, à l'exception des débords de toit, doivent être implantés :
 - entre 0 et 5 mètres de l'alignement pour les constructions le long de l'avenue Bertho et l'avenue Jean Sohier.
 - à 5 m pour les autres voies



4.13 : Suppression de l'alinéa 4 de l'article 9 -4 de la zone UB pour absence d'objet

Cette disposition visait, dans le cadre de travaux d'amélioration du bâti à permettre de petites possibilités d'extensions supplémentaires. Cet article était fait pour gérer des problèmes exceptionnels de confort ou de salubrité. Mais aucun cas ne s'est présenté et la marge de manœuvre est, dans tous les cas, trop faible. Il est donc proposé de supprimer cet alinéa.

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UB:

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

.../...

9.4. Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone UB

.../...

- ~~▪ Dans le cadre de travaux d'amélioration du bâti, les constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du présent PLU pourront étendre de 10% leur emprise, dans la limite de :~~
 - ~~▪ 50 % d'emprise au sol maximum, y compris les constructions annexes.~~

4.14 : Article 2 des zones UA UB UC et UG remplacement de « permis groupé » par « permis valant division »

L'article 2 des zones UA UB UC et UG renvoie à des obligations de mixité pour les opérations d'ensemble et vise les « permis groupé ». Or, le terme juridique adéquat est « permis valant division »

La pièce suivante est donc modifiée comme suit

PIÈCE 4.3 RÈGLEMENT UA UC UD UG:

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

.../...

- Les opérations réalisées sous le régime de ZAC, permis d'aménager ou permis de construire **groupé valant division**, à condition que le projet prévoit au moins :
 - 30% de logements locatifs sociaux ;
 - et 20% de logements en accession aidée.

