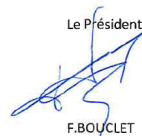


Plan Local d'Urbanisme de La Terre des 2 Caps

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
de la Communauté de Communes de La terre
des 2 caps du 11 mars 2026 approuvant la
modification n°1 du P.L.U Intercommunal.

Le Président


F. BOUCLET



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
Révisé le 11 juin 2025
Modifié le 11 mars 2026



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'attractivité, d'urbanisme
et de développement économique

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
ARTICLE 1 - PRINCIPES DE LECTURE DU REGLEMENT	5
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 3 - COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES.....	7
ARTICLE 4 - DEMARCHES A EFFECTUER SELON LES PROJETS	7
 TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	8
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	11
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DANS LE TEMPS.....	11
ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS	11
ARTICLE 4 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES	14
 TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES	15
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS ...	17
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOIS LITTORAL ET LOI BARNIER.....	21
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER.....	23
ARTICLE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES.....	32
ARTICLE 5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU PATRIMOINE NATURELS ECOLOGIQUE PAYSAGERS A PROTEGER OU A CREER.....	33
ARTICLE 6 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL	36
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU	37
ARTICLE 8 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS.....	37
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES.....	41
Zone UAc	58
Zone UAd.....	64
Zone UBa.....	71
Zone UBb.....	78
Zone UCb.....	84
Zone UCd.....	90
Zone UD	96
Zone UEa	100
Zone UEb.....	104

Zone UEc	107
Zone UEd.....	110
Zone UEt	113
Zone UFc.....	117
Zone UR.....	120
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	124
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	126
Zone 1AUa	135
Zone 1AUe	143
Zone 1AUf.....	149
Zone 1AUh	152
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	163
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES	165
Zone A.....	173
Zone AL.....	186
Zone Azh	189
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	191
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES	193
Zone N	200
Zone NL	210
Zone Nm	213
LEXIQUE DU REGLEMENT	215
PALETTE DE COULEURS	223
LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi	225

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 - PRINCIPES DE LECTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps se décline en trois grandes parties :

- Les **dispositions réglementaires générales** (Titre I) : règles applicables à l'ensemble des zones
- Les **dispositions réglementaires applicables par zones** (Titres III à VI) : règles spécifiques selon le caractère des zones (urbaines, à urbaniser, naturelles et forestières, agricoles)

Les zones sont identifiées pour chaque commune dans le **Plan A** du présent règlement.

- Les **dispositions réglementaires relatives aux prescriptions complémentaires** (Titre II) : règles spécifiques en fonction d'enjeux identifiés sur le territoire. Ces règles recoupent :
 - Les dispositions réglementaires relatives aux **risques, nuisances et pollutions**
 - Les dispositions réglementaires relatives aux éléments du **patrimoine bâti à protéger**
 - Les dispositions réglementaires relatives aux **Espaces Boisés Classés** (EBC)
 - Les dispositions réglementaires relatives au **patrimoine naturel écologique paysager à protéger ou à créer**
 - Les dispositions relatives aux **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**

Ainsi, le présent règlement écrit s'accompagne de plusieurs planches graphiques. Tout pétitionnaire est appelé à consulter l'ensemble des plans A, B, C et D pour connaître l'ensemble des dispositions réglementaires qui sont applicables pour son projet :

- **Plan A** : Zonages et dispositifs pré-opérationnels
- **Plan B** : Secteurs et éléments à protéger
- **Plan C** : Aléas, risques et nuisances
- **Plan D** : Espaces inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des lois dites « loi Barnier » et « loi Littoral »

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLUi de la Terre des Deux Caps est divisé en plusieurs zones, reprises dans la nomenclature ci-contre.

Zones urbaines (U)

TYPE D'ESPACE URBAIN		CODE CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAIN		NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
ESPACES URBAINS MIXTES	Ensembles urbains centraux	UA	Centre bourg		UAc
			Centre village	Morphologie rurale	UAd-I
				Morphologie urbaine	UAd-II
	Ensembles urbains péricentraux	UB	Ilots résidentiels denses et faubourgs	Maisons de ville	UBa-I
				Maisons de villes et immeubles d'habitat collectif	UBa-II
			Front de mer		UBb

ESPACES URBAINS SPECIALISÉS	A vocation résidentielle	UC	Habitat individuel indépendant	Rural	UCb-I
				Balnéaire	UCb-II
			Habitat individuel de formes mixtes (groupé et indépendant)		UCd
	A vocation d'équipement	UD	Site d'équipements d'intérêt collectif		UD dont UDa
	A vocation économique	UE	Zone d'activités économiques mixtes		UEa
			Zone / site d'activités économiques légères et/ou artisanales		UEb
			Zone / site d'activités commerciales		UEc
			Zone / site d'activités industrielles et / ou artisanales		UEd
			Zone / site d'activités touristiques		UEt
	A vocation d'accueil	UF	Camping		UFc
ESPACES URBAINS MUTABLES	Renouvellement urbain	UR	Espaces urbains en mutation		UR

Zones à urbaniser (AU)

PRINCIPALES VOCATIONS		NOM DE LA ZONE
Accueil d'activités économiques		1 AUa
Accueil d'équipements de service public ou d'intérêt collectif		1 AUe
Camping – caravanning		1 AUf
Habitat	Habitat en densité rurale	1 AUh-I
	Habitat en densité urbaine	1 AUh-II
	ZAC du Canet	1AUh-III

Zones agricoles (A)

PRINCIPALES VOCATIONS	NOM DE LA ZONE OU DE SECTEUR
Espaces agricoles - A fort potentiel agronomique et/ou économique - Site d'exploitation agricole - Pour le dépôt temporaire d'amendements agricoles ou identifiés pour l'extension future des carrières existantes.	A dont Ab et Ac
Site pour le développement mesuré d'activités économiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	AEg
Site pour le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	AEt
Espace à haute fonctionnalité écologique et/ou paysagère*	AL
Espaces agricoles présentant le caractère de zone humide	AZh

Zones naturelles et forestières (N)

TYPE D'ESPACE	NOM DE ZONE
Espaces à caractère naturel présentant ou non des qualités paysagères et / ou écologiques	N
	Nm
Espaces naturels à haute qualité écologique ou paysagère	NL
Espaces naturels non agricoles de moindre importance écologique ou paysagère	Nc
	Nd

ARTICLE 3 - COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Pour chaque zone, le règlement du PLUi de la CCT2C se compose trois parties, déclinées en douze articles, déclinés ci-dessous :

► **PARTIE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Objectif : connaître les constructions autorisées ou interdites sur la zone

- **Article 1 :** Constructions et utilisations du sol interdites
- **Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

► **PARTIE 2 : ÉQUIPEMENTS DES ZONES**

Objectif : connaître les principes d'aménagement et obligations en matière d'équipements sur la zone

- **Article 3 :** Accès et voiries
- **Article 4 :** Réseaux et gestion des déchets

► **PARTIE 3 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES**

Objectif : connaître les principes d'aménagement, obligations et préconisations pour la construction des bâtiments et l'aménagement global des parcelles.

- **Article 5 :** Construction par rapport aux voies et emprises publiques et aux éléments naturels
- **Article 6 :** Constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 7 :** Constructions sur une même propriété
- **Article 8 :** Densité et emprise au sol
- **Article 9 :** Hauteur des constructions
- **Article 10 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- **Article 11 :** Stationnement
- **Article 12 :** Espaces libres et plantations

ARTICLE 4 - DÉMARCHES À EFFECTUER SELON LES PROJETS

Conformément aux articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (CU), la majorité des travaux de construction, rénovation ou démolitions sont soumis à une **autorisation d'urbanisme** délivrée par l'autorité compétente en la matière (commune, Etat). Il s'agit d'une procédure administrative qui permet aux autorités de vérifier que le projet respecte notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme et les règles locales établies dans le PLUi. Selon la nature des travaux projetés, les démarches varient : permis de construire (PC), permis d'aménager (PA) ou déclaration préalable (DP).

Remarques diverses sur l'instruction des autorisations d'urbanisme

- La liste des communes ayant délibéré sur la mise en place d'une **DP sur les clôtures ou sur les travaux de démolition** est reprise en annexe du règlement.
- En fonction des communes, seuls la CCT2C ou le Syndicat Intercommunal de la Région de Bonningues-lès-Calais (SIRB), en charge du contrôle de l'assainissement individuel, sont compétents pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CADRE JURIDIQUE

Le Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps est instauré dans le cadre législatif et réglementaire tel qu'il ressort de la loi ALUR du 24 mars 2014. L'ensemble des documents composant le PLUi sont régis par le cadre législatif et réglementaire du code de l'urbanisme (CU) entré en vigueur au 1er janvier 2016, date d'application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Les références au code de l'urbanisme dans le PLUi seront celles en vigueur après le 1er janvier 2016 :

- Pour la partie législative (L151 et suivants),
- Pour la partie réglementaire (R151-1 et suivants).

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans réglementaires A, B, et C et D constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et, de ce fait, sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Le Règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, et à la mobilité.

Il est également accompagné d'annexes, qui comprennent :

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- 2) Les périmètres des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (art. L115-3 du CU) ;
- 3) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- 4) Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement (L331-14 et L331-15 du CU) ;
- 5) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation (L424-1 du CU) ;
- 6) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités (art. L126-1 du C. rural et de la pêche maritime) ;
- 7) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (art. L 571-10 du C. environnement), les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 8) Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 9) Les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- 10) Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables (art. L562-2 du C. environnement) ;
- 11) Les secteurs d'information sur la pollution des sols (art. L125-6 du C. environnement).

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, telle que constituée à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme du 4 décembre 2019.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DANS LE TEMPS

Le Règlement s'applique jusqu'à ce qu'une modification ou une révision vienne faire évoluer son contenu. Une autorisation est prise selon le Règlement approuvé au jour de l'arrêté et non du dépôt.

ARTICLE 3 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent de **refuser l'autorisation d'urbanisme** ou de **ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** :
 - lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R.111-2) ;
 - lorsque le projet est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-4) ;
 - lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R.111-26) ;
 - lorsque le projet par sa situation, son architecture, ses 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 (article R.111-27).
2. Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent d'**opposer le sursis à statuer** (L424-1)
 - lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.
 - lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'une opération comprise dans un périmètre d'intérêt national, l'exécution d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, ou d'un plan de sauvegarde.
3. Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :
 - **Les dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme**, et notamment les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme qui prévoient :
En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations** au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'internet public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Sont reportées sur le **Plan règlementaire D** du PLUi, les limites d'implantation des constructions le long des routes concernées sur le territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, y compris celles issues de l'étude prévue au 4^{ème} alinéa de l'article précité.

- **Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol**, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitudes, et récapitulées dans les annexes du PLUi.
- Sans préjudice des autorisations à recueillir, **les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées**, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4. Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- **Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans**, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLUi.
- **Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols** tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

ARTICLE 4 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En application du L.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités pouvant y être exercées. Le présent document définit également des règles concernant les destinations et la nature des constructions autorisées et interdites.

A ce titre, dans les articles 1 et 2 de chaque zone, le règlement définit les constructions autorisées et interdites en fonction de la nomenclature établie par le Code de l'Urbanisme à d'approbation du PLUi et déclinée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE (2 sous-destinations)	Exploitation agricole	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole/pastorale <i>Exemples : constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production)</i>
	Exploitation forestière	Construction / entrepôt de stockage de bois, des véhicules et machines permettant l'exploitation forestière
HABITATIONS (2 sous-destinations)	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. <i>Exemples : maison de retraite, résidence universitaires, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES (7 sous-destinations)	Artisanat et commerce de détail	Construction correspondant aux 3 critères non-cumulatifs suivants : - Activité artisanale de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services - Construction commerciale avec surface de vente destinée à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle - Local dans lequel sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés par voies télématiques
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Restauration	Construction destinée à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Hôtel	Etablissement commercial qui offre à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (L212-1 du Code du Cinéma et de l'image animée) accueillant une clientèle commerciale
	Activité de services avec accueil de clientèle	Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens
	Autres hébergements touristiques	Construction autre que les hôtels destinée à accueillir des touristes. <i>Exemples : résidences de tourisme, villages de vacances, constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs</i>
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (7 sous-destinations)	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. <i>Exemples : construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, constructions d'autres personnes morales investies d'une mission de service public</i>
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilées	Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. <i>Exemples : constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie, ouvrages du réseau public de transport d'électricité</i>
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipement d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salle d'art et de spectacles	Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Equipement sportif	Equipement d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. <i>Exemples : stades, gymnases, piscines ouvertes au public</i>
	Lieu de culte	Construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif, et ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics <i>Exemples : salle polyvalente, aires d'accueil des gens du voyage</i>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE (5 sous-destinations)	Industrie	Construction correspondant aux 3 critères non cumulatifs suivants : - Construction dédiée à l'activité extractive du secteur primaire - Construction dédiée à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire - Construction dédiée aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie <i>Exemples : activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances</i>
	Entrepôt	Construction correspondant aux 3 critères non cumulatifs suivants : - Construction dédiée à la logistique, au stockage ou à l'entreposage de biens sans surface de vente - Point permanent de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique - Local hébergeant des centres de données
	Bureau	Construction fermée au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinée notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
	Centre de congrès et d'exposition	Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

Pour la détermination d'un ensemble de constructions présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la **destination principale de ces locaux**.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Le présent règlement ne peut faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6-4 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par les critères suivants (non cumulatifs) :

- La nature du sol
- La configuration des parcelles
- Le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

L'ensemble des informations renseignées dans ce chapitre sont celles disponibles à date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Il est nécessaire de se reporter au Plan réglementaire C du PLUi afin d'identifier les terrains ou parties de terrains concernés par l'application des dispositions du présent article.

Lorsqu'il existe un Plan de prévention des risques (PPR) approuvé concernant une ou plusieurs parties du territoire communautaire, l'ensemble du dossier est annexé au présent PLUi. Toutefois, il est nécessaire de se reporter aux plans et au règlement du PPR concerné afin de connaître exactement les dispositions réglementaires qui s'y appliquent. En lecture avec le règlement du PLUi, c'est le principe de la règle la plus contraignante qui s'applique.

ALÉA INONDATION

Les aléas inondation sur le territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps concernent principalement les vallées de la Slack et du Wimereux.

L'**atlas des zones inondables (AZI)** de l'ancienne région Nord - Pas de Calais présente pour chaque vallée, un inventaire des inondations à une date donnée. **Cette connaissance est complétée au fil du temps par l'étude de phénomènes d'inondations majeurs survenant postérieurement à la publication de l'atlas.** Il présente les inondations de référence (décennale, contours d'inondations historiques connues, centennale).

On distingue 4 niveaux d'aléas (faible, moyen, fort et très fort). La réalisation de l'atlas des zones inondables doit permettre de porter à la connaissance de tous les risques en matière d'inondations.

Une autorisation d'urbanisme peut ainsi être refusée pour assurer la prévention du risque concerné au titre de la sécurité des biens et des personnes.

À date d'approbation du PLUi, le territoire est concerné par deux PPRi approuvés : le PPRi pieds de coteaux des waterings, approuvé le 25/03/2022, et le PPRi du bassin versant du Wimereux, approuvé le 06/07/2021.

Communes de la CCT2C concernées par le PPRi Pieds de Côteaux des Waterings (approuvé) :

- Landrethun-le-Nord
- Leubringhen
- Saint-Inglevert
- Hervelinghen

Communes de la CCT2C concernées par le PPRi Liane-Wimereux (approuvé) :

- Maninghen-Henne
- Rety
- Wierre-Effroy

Aléa de référence	Enjeux	
	Espace Non Urbanisé	Espace Urbanisé¹
Conditions extrêmes	Vert foncé	Rouge
Forte accumulation et Fort écoulement		
Accumulation moyenne et Écoulement	Vert clair	Bleu
Faible accumulation		
Très faible accumulation		
Production (toute partie du territoire du bassin versant située en dehors des zones ci-dessus)	Blanc	

Les planches graphiques du PPRi classent le territoire en cinq zones, selon la nomenclature reprise ci-contre

ALÉA SUBMERSION MARINE (PPR DU LITTORAL)

Sur le territoire de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps, le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) du secteur boulonnais liés à l'aléa submersion marine a été approuvé le 24/07/2018.

Communes concernées :

- Ambleteuse
- Audresselles
- Audinghen
- Tardinghen
- Wissant

Dans ces communes, il est obligatoire de respecter les dispositions réglementaires qui s'appliquent :

Le règlement du présent PPRL s'appuie sur la carte de zonage établie à partir du croisement entre la carte des enjeux et la carte des aléas selon le croisement suivant :

Aléa		Enjeux	
Aléa de référence	Aléa 2100	Partie Actuellement Urbanisée¹	Partie Non Actuellement Urbanisée
Fort à très fort	Fort à très fort	Rouge	Vert foncé
	Faible à moyen		
Faible à moyen	Fort à très fort	Bleu	
	Faible à moyen		
Nul	Fort à très fort		Vert clair
	Faible à moyen		

À ce zonage s'ajoute les bandes de précaution suivante :



- pour les sites de rupture et surverse
- pour les sites de franchissement

POLLUTION DES SOLS

• Secteurs d'Information sur les Sols

En matière de gestion de la pollution, les services de l'Etat dans le département élaborent une liste des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). La liste identifie des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. La présence d'un SIS impacte l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

La Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps n'est pas concernée par la liste des SIS. Néanmoins, le Plan réglementaire C du présent PLUi identifie plusieurs éléments relatifs à la potentielle présence de nuisances et pollutions induites par une activité industrielle passée ou active.

• Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Depuis 2021, l'Etat publie et met à jour une Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS), qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Cette carte intègre notamment les sites répertoriés dans la Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS).

Conformément au L125-6 du Code de l'Environnement, un certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur la CASIAS ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

Sur la CCT2C, les sites identifiés dans la CASIAS sont repris au Plan réglementaire C.

S'il souhaite davantage d'information au sujet d'un site identifié, le pétitionnaire peut consulter la base de données nationale sur le site internet Géorisques.

A noter : L'inscription d'un établissement dans la CASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

- **Information concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL)**

En lien avec la politique nationale sur la pollution des sols, le ministère chargé de l'environnement inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués. À ce titre, la base de données BASOL permettait d'identifier les sites ou sols suspectés d'être pollués. Les données sont désormais diffusées en tant qu'Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (disponibles à l'échelle de la parcelle cadastrale).

Les informations relatives à une pollution suspectée ou avérée sont reprises au Plan réglementaire C du présent PLUi.

ALÉA MINIER

Dans les secteurs soumis à un aléa minier tel que représenté sur le **Plan réglementaire C**, il conviendra de respecter les dispositions suivantes :

- **ZONE D'ALÉA EFFONDREMENT LOCALISÉ**

- **Toute nouvelle construction ou extension* supérieure à 20m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol*** d'une construction existante **est interdite** à moins de disposer d'une étude géotechnique permettant de démontrer l'absence de risques liés à l'aléa effondrement localisé au niveau du terrain d'assiette du projet envisagé.
- L'extension* inférieure à 20m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol* ainsi que le changement de destination est autorisé sous réserve de prendre en compte du risque au travers de dispositions constructives.

- **ZONE D'ALÉA GLISSEMENT DE TERRAIN FAIBLE**

- **Toute nouvelle construction nouvelle est interdite** à moins de prendre en compte le risque à travers des dispositions constructives en termes d'implantation, de dimensions et de types de bâtiment, de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages de soutènement.
- Les extensions ainsi que les changements de destination sont autorisés sous les mêmes conditions que les constructions nouvelles et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

- **ZONE D'ALÉA TASSEMENT FAIBLE**

- **Toute nouvelle construction nouvelle est interdite** à moins de prendre en compte le risque à travers des dispositions constructives en termes d'implantation, de dimensions et de types de bâtiment.
- Les extensions ainsi que les changements de destination sont autorisés sous les mêmes conditions que les constructions nouvelles et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

- **PUIT DE MINES**

- **Toute nouvelle construction ou extension* supérieure à 20m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol*** d'une construction existante **est interdite**, à moins de disposer d'une étude géotechnique permettant de démontrer l'absence de puits de mine ou de galeries souterraines au niveau du terrain d'assiette du projet envisagé.
- L'extension* inférieure à 20m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol* ainsi que le changement de destination sont autorisés sous réserve de prendre en compte du risque au travers de dispositions constructives.

CAVITÉS SOUTERRAINES

Par mesure préventive vis à vis de la présence d'une cavité souterraine, localisée ou non, **il est recommandé de réaliser une étude géotechnique** relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Davantage d'informations sur cette thématique sont disponibles sur le site internet de la DDTM du Pas-de-Calais.

RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Dans les secteurs soumis à un aléa retrait-gonflement des sols argileux moyen à fort, avant tout engagement de travaux, **il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sol** pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

S'il souhaite davantage d'information au sujet d'un site identifié, le pétitionnaire peut consulter la base de données nationale sur le site internet Georisques.

Une plaquette d'information sur cette thématique est également disponible sur le site internet de la DDTM62.

RECU DES CÔTES A FALAISES

Sur le territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, le **plan des préventions des risques littoraux liés à l'évolution des falaises** concerne les communes de **Ambleteuse, Audresselles, Audinghen, Tardinghen, et Wissant**. Ce PPRL a été approuvé le 22/10/2007.

Dans ces communes, il est obligatoire de respecter les dispositions réglementaires qui s'appliquent.

TERRAINS IMPROPRES À LA CONSTRUCTION (ZONES NON AEDIFICANDI)

Sur les terrains impropres à la construction, identifiés au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, **aucune construction ni installation, hors travaux de mise en sécurité, ne peut être autorisée**.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement* (ICPE) est une exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Principe de réciprocité et règles spécifiques aux ICPE agricoles
(L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

Les exploitations classées en ICPE sont soumises à des conditions spécifiques d'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles occupés par des tiers. Les distances à respecter diffèrent selon la nature de l'activité agricole et le type de classement ICPE (enregistrement, déclaration ou autorisation), et sont définies à l'échelle départementale par arrêté préfectoral. Dès lors, un principe de réciprocité s'applique et la même exigence d'éloignement est imposée aux tiers pour toute nouvelle construction et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, il est permis de déroger au principe de réciprocité pour tenir compte des spécificités locales, après avis de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOIS LITTORAL ET LOI BARNIER

Il est nécessaire de se reporter au **Plan règlementaire D** du PLUi afin d'identifier les terrains ou parties de terrains concernés par l'application des dispositions du présent article.

▮ LES CINQ GRANDS PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL

La Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps compte **cinq communes riveraines de la mer** : Ambleteuse, Audinghen, Audresselles, Tardinghen et Wissant. De par leur situation géographique, ces communes sont soumises aux principes de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral ». Depuis, plusieurs textes législatifs sont venus renforcer le cadre règlementaire pour l'aménagement des communes littorales (décrets d'application et lois dites Loi ELAN, Loi Climat et Résilience, Loi APER).

En application des articles L121-1 à L121-51 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement du littoral repose sur cinq grands principes :

- **Extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants** (L121-8 du Code de l'Urbanisme) : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité de zones déjà urbanisées, caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. Le SCoT de la Terre des Deux Caps définit les notions d'agglomération et de village.
Pour apprécier si une opération constitue une extension à l'urbanisation, l'autorité compétence en matière d'autorisation d'urbanisme examine si le projet soumis élargit le périmètre déjà urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions
- **Inconstructibilité des coupures d'urbanisation** (L121-22 du Code de l'Urbanisme) : espaces de respiration paysagère et écologiques, définis dans le SCoT de la Terre des Deux Caps et le PLUi de la CCT2C comme espaces naturels séparant les différentes parties agglomérées du territoire. Afin d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer, aucune construction n'est autorisée dans ces coupures.
Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le **Rapport de présentation** du PLUi de la CCT2C.
- **Inconstructibilité de la bande littorale** ou « **bande des 100 mètres** » (L121-16 du Code de l'Urbanisme) : en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation (extension et changement de destination de l'existant inclus) est interdite sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.
Dans le PLUi de la CCT2C, la bande des 100 mètres est matérialisée sur le **Plan règlementaire D**.
- **Extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)** (L121-13 du Code de l'Urbanisme) : espaces proches du rivage dans lesquels l'urbanisation doit être limitée, et justifiée et motivée dans le PLUi.
Le SCoT de la Terre des Deux Caps délimite les EPR sur les cinq communes concernées, repris dans le **Rapport de Présentation du PLUi** de la CCT2C.
- **Inconstructibilité** des Espaces remarquables et caractéristiques du littoral (L121-23 du Code de l'Urbanisme), dits « **Espaces Naturels Remarquables** » (**ENR**) : espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturels du littoral, ou milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques. Les ENR peuvent être définis sur l'intégralité du territoire d'une commune littoral, nonobstant tout critère de proximité du littoral. Le SCoT de la Terre des Deux Caps identifie des ENR sur les cinq communes, traduits dans le **plan règlementaire A** du PLUi (**zones AL et NL**). Dans les ENR, le principe d'interdiction de construire prévaut.

➤ INCONSTRUCTIBILITÉ À PROXIMITÉ DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS

La loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier » a introduit le principe d'inconstructibilité au sein d'une bande de part et d'autre des axes routiers structurants d'un territoire :

- **Autoroutes, routes express et déviations** (au sens du Code de la voirie routière) : bande de 100 mètres de large
- Autres routes classées à grande circulation : bande de 75 mètres de large

La largeur des bandes peut être réduite dans des conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Le dessin des bandes dans lesquelles s'appliquent les principes de la Loi Barnier est repris au **Plan réglementaire D**.

Axes routiers concernés par l'application de la Loi Barnier sur la CCT2C (voir Plan réglementaire D pour plus de détails) :

- Autoroute A16
- Routes départementales RD127, RD231 et RD243

L'étude relative à l'application de la Loi Barnier sur le territoire de la CCT2C est disponible en annexe du règlement.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés sur le **Plan réglementaire B** du présent PLUi par un symbole. Ils sont classés en différentes catégories correspondant à la typologie du patrimoine bâti identitaire du territoire communautaire et, dans certains cas, en sous-catégories pour en distinguer le niveau de protection (cf. annexe 2 du règlement du PLUi « liste descriptive des bâtis protégés »).

Les dispositions réglementaires ci-après sont édictées, en premier lieu, de manière générale, en second lieu, en fonction des catégories et, le cas échéant, des sous-catégories, et non pour chaque élément individuellement.

➤ LES CATEGORIES DE PATRIMOINE BÂTI SUR LA CCT2C

1. BÂTIMENTS D'ORIGINE AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments d'origine agricole sont identifiés au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, répertoriés au **Plan réglementaire B et en annexe 2 du présent règlement**. Il s'agit de bâtiments agricoles présents en zones A ou N « *pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Ce sont les seuls bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou en zone N (en dehors des dérogations permises par l'article L152-6-9 du Code de l'Urbanisme).

Lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme

- **En zone A**, le changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**)
- **En zone N**, le changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (**CDNPS**)

Certains bâtiments d'origine agricole peuvent également être repérés en zone urbaine (zone U).

Sur la CCT2C, pour qu'un bâtiment agricole soit identifié comme reconvertible, il doit respecter les deux critères cumulatifs suivants :

- La construction est close et couverte, même si celle-ci présente des altérations (ex. : mur ou toiture en partie démolie, etc.) ;
- Les matériaux constructifs et la silhouette des constructions correspondent aux valeurs traditionnelles locales (ex. : enduits de chaux, pierres de pays, fermes à cour carrée, etc.).

2. MAISONS DE PECHEURS ET DE JOURNALIERS

Les maisons de pêcheurs et de journaliers font référence à des constructions basses, implantées parallèlement à la rue (parfois en retrait, un mur ou une haie marquant la limite sur la rue) dans les communes du littoral.

La distinction entre les deux types de maisons est notamment liée à leur occupation. À l'origine, les maisons de journaliers étaient habitées par des ouvriers agricoles.

3. VILLAS BALNÉAIRES ET MAISONS DE MAÎTRE

Cette catégorie de patrimoine regroupe deux types de biens, identifiés de façon distincte au Plan B.

- Les **villas balnéaires** font référence à une architecture de villégiature en lien avec le tourisme balnéaire, qui s'est principalement développé au début du XXe siècle jusqu'aux années 1950.
- Sont ici identifiées comme **maisons de maître** des grandes bâtisses implantées parallèlement à la rue, au cœur d'une vaste parcelle. Ces édifices du XIXe ou du début du XXe siècle peuvent être mis en avant par des arbres, massifs ou haies. Le volume d'une maison de maître rompt avec les constructions voisines.

4. MAISONS DE BOURG ET PATRIMOINE RÉPUBLICAIN

Cette catégorie de patrimoine regroupe deux types de biens, identifiés de façon distincte au Plan B.

- Sont ici identifiées comme **maisons de bourg** un nombre certains de bâtiments situés dans les centre-bourgs et centre-village. La plupart du temps mitoyennes et en front à rue, ces maisons témoignent notamment des activités passées ou présentes sur les communes de la CCT2C. Ainsi, cette catégorie regroupe les maisons de ville, les maisons d'ouvriers, les maisons d'artisans ou de commerçant.
- Le **patrimoine républicain** fait référence aux mairies, écoles ou salles des fêtes du territoire qui présentent un intérêt patrimonial. Ce patrimoine constitue un repère identitaire fort et révèle souvent quelques points saillants de l'histoire locale.

5. PATRIMOINE RELIGIEUX

Le patrimoine religieux comprend les églises et chapelles repérées sur le territoire.

6. PETIT PATRIMOINE BÂTI

Le petit patrimoine bâti fait référence à des édifices caractéristiques du monde rural (puits, croix, moulins, statues, fontaines, pigeonniers ...). Il s'agit d'un patrimoine plus vernaculaire.

7. PATRIMOINE DE GUERRE

Sont ici identifiés comme patrimoine de guerre de nombreux éléments qui témoignent de l'histoire du territoire liée à la Seconde Guerre Mondiale (blockhaus). Ce sont avant tout des lieux de mémoire.

8. MURETS À PRÉSERVER

Les murets identifiés correspondent à des murets en pierre qui marquent généralement la séparation entre le terrain privé et le domaine public. Il arrive parfois que certains murets délimitent entièrement une parcelle.

9. TISSUS HOMOGÈNES

Les tissus homogènes font référence à un ordonnancement urbain* cohérent au sein d'un tissu urbain plus large. Les zones identifiées s'étendent sur les deux pans d'une même rue et peuvent comprendre plusieurs rues.

10. SÉQUENCES ARCHITECTURALES

Les séquences architecturales font référence à un ordonnancement urbain* cohérent au sein d'un tissu urbain plus large. Les zones identifiées concernent un ensemble de bâtiments accolés sur un seul pan de rue.

➤ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS REPÉRÉS**

L'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger repérés est soumis aux dispositions générales suivantes :

1. Tout projet de réhabilitation ou de construction concernant directement ou indirectement un élément repéré doit s'appuyer sur le **Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps** figurant en annexe 3 du présent Règlement (notamment – Partie "Architecture traditionnelle").
2. En application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine bâti** repéré au Plan règlementaire B doivent être **précédés d'une déclaration préalable**.
3. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, **la démolition partielle ou totale** d'un élément bâti repéré **doit faire l'objet d'un permis de démolir**.
Pour rappel, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.
4. Tous les travaux envisagés sur un élément bâti repéré doivent être effectués de manière à éviter toute altération des caractéristiques principales lui conférant son caractère patrimonial, tel qu'indiqué dans la liste descriptive figurant en annexe 2 du présent Règlement.
5. En cas d'agrandissement du bâti existant repéré, les extensions*, même cumulées si extensions* successives, ne doivent pas représenter un volume plus important que celui du bâti repéré dans son état à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 4 décembre 2019.
6. **L'aspect des matériaux des façades doit être identique à celui d'origine**. Il est interdit de recouvrir les matériaux laissés apparents (pierre de pays, brique) par un matériau de parement, sauf si le pétitionnaire peut prouver que le matériau était initialement couvert d'un enduit chaux qui a malencontreusement été supprimé.

Pour les constructions en maçonnerie de grès, de calcaire dur ou de briques, non enduites :

- En cas de nettoyage, la technique choisie ne doit altérer ni l'aspect, ni la durabilité du matériau d'origine.
- En cas de rejointoiement, le joint réalisé doit être strictement identique à celui d'origine, tant dans sa couleur que dans sa forme. Les rejointoiements doivent être réalisés avec un mortier respirant ; les mortiers étanches sont proscrits.
- En cas de reprise partielle d'une façade, le nouveau matériau (forme, appareillage, etc.) est strictement identique à celui d'origine.

Pour les constructions en maçonnerie enduites :

- Seuls les enduits en ciment peuvent être supprimés. Il est autorisé de revenir à un état antérieur plus authentique.
- Lors du ravalement de la façade, on favorisera un enduit à la chaux.
- La technique choisie doit conserver l'aspect, et la durabilité du matériau d'origine et les modénatures doivent être préservées et restaurées à l'identique.
- La teinte des enduits doit rester autant que possible fidèle à l'existant.

Pour les pignons revêtus d'un essentage* :

- Les tuiles plates ou les planches de bois doivent être préservées et restaurées. À l'exception de ces pignons, l'amélioration des performances énergétiques doit être privilégiée par une isolation par l'intérieur, réalisée avec des matériaux compatibles avec le matériau d'origine.
- Si l'isolation doit être faite par l'extérieur, l'aspect fini du nouvel essentage* ou du bardage doit être identique à celui de la façade d'origine.

Pour les constructions en torchis :

En cas de travaux de réhabilitation, les façades en torchis doivent être restaurées à l'identique. Le torchis doit être blanchi à la chaux ; la teinte du soubassement doit être sombre, proche du noir.

Pour les façades enduites à la chaux :

La mise à nu des pierres est proscrite, sauf si le pétitionnaire peut prouver que l'enduit n'existait pas à l'origine.

➤ **DISPOSITIONS PAR CATÉGORIE DE BÂTI :**

■ **BÂTIMENTS AGRICOLES, MAISONS DE PÊCHEURS ET DE JOURNALIERS, VILLAS BALNÉAIRES ET MAISONS DE MAÎTRE, MAISONS DE BOURG ET PATRIMOINE REPUBLICAIN**

1. AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Les haies d'essences locales, clôtures et barrières de type traditionnel doivent être conservées. Les éléments séparant le bâtiment de la rue (muret, portail, rideau végétal, ...) doivent être restaurés dans les dispositions d'origine.

Pour les bâtiments d'origine agricole, les villas balnéaires et maisons de maître uniquement

- La lisibilité des accès* traditionnels doit être maintenue, même en cas de création d'accès nouveaux. La matérialité d'origine des accès traditionnels doit être conservée, hormis dans les cas où les accès sont fortement dégradés.
- Les éléments de petit patrimoine (notamment puits, pigeonnier, four à pain, puits, kiosque, fontaine, statue ou bassin) doivent être restaurés à l'identique.
- Le(s) bâtiment(s) d'accompagnement (conciergerie, dépendance, pigeonnier ...), le(s) espace(s) d'accompagnement (allée d'entrée, cour, parvis, parc, jardin, muret ...) et le rapport au paysage doivent être préservés et restaurés suivant les dispositions d'origine. Les bâtiments annexes* visibles depuis le domaine public, seront traités en harmonie avec le bâtiment principal* auquel ils se rapportent.

Pour les bâtiments d'origine agricole uniquement

- La cour doit être conservée dans son intégralité. Il est interdit d'y installer une clôture, y compris en cas de division parcellaire.

2. EN CAS DE RÉHABILITATION :

► VOLUMES :

Les volumes doivent être conservés à l'identique. **Sont interdits toutes les surélévations** et les écrètements*.

► BAIES ET OUVERTURES

- La composition d'origine doit être maintenue. Les alignements (horizontaux et verticaux) et les ouvertures en façade (fenêtre, porte de garage, porche, lucarnes* ou fenêtre de toit) doivent être maintenus, sauf si les travaux de modifications permettent un retour au patrimoine initial.

- **Toute modification des dimensions, de la forme et de la position des percements est interdite.**
- Seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte sont autorisées dans le respect de l'ossature structurelle du bâtiment.
- Seuls les nouveaux percements sont autorisés sur les façades non visibles depuis la voie publique et sous réserve (conditions cumulatives)
 - De respecter le rythme des alignements verticaux quand ils existent
 - D'être réalisés dans le respect de l'ossature structurelle du bâtiment.
- [Pour les bâtiments d'origine agricole uniquement](#), les nouveaux percements sur les façades visibles depuis la voie publique sont autorisés à titre exceptionnel et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Obligation démontrée pour des motifs bioclimatiques (exposition Sud)
 - Transformation du bâtiment existant à destination d'habitation(s) (à créer ou réhabiliter) avec ou non : bureau(x), artisanat(s), commerce(s) de détail
 - En faible proportion
 - Dans une forme d'ouverture inspirée du vocabulaire agricole local
 - Avec des baies identiques plus hautes que larges (volets battants ou coulissants recommandés).
- [Pour les villas balnéaires et les maisons de maître uniquement](#), les nouveaux percements sont interdits.
- [Pour le patrimoine républicain uniquement](#), les percements sont autorisés soit dans le respect des rythmes existants, soit selon les besoins fonctionnels des équipements publics.

► **FACADES**

- Sur les façades enduites existantes ou modifiées, il est obligatoire d'employer
 - Un enduit lissé fin, de préférence de couleur blanc, sable, beige, ou grège
 - Un soubassement de teinte sombre (s'il préexistait)
 - Un encadrement de baies de couleur claire distinct de la façade.
- Concernant les granges et chartils, le bardage aspect bois est autorisé.
- Les modénatures et autres détails architecturaux sont à sauvegarder (ex : clé de voute, corniches...).
- Est interdit toute modification des horizontales qui composent la façade (soubassement, linteaux, bandeau d'allège, ligne d'égout, ligne de faitage, etc.).
- Les impostes* existantes doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- [Pour les villas balnéaires et maisons de maître uniquement](#) : d'une grande variété de formes et de compositions, **les éléments architecturaux caractéristiques de l'architecture balnéaire ou bourgeoise** repris ci-dessous, **doivent être maintenus et restaurés** en cas de disparition ou de dénaturation suivant les dispositions d'origine :
 - Les éléments ajoutés (ensembles menuisés de type balcon, auvent, bow-window, boîte à vue, lucarne* ...) et les éléments en retrait (loggia ...).
 - Tous les éléments d'ornementation ou de décoration de qualité (tourelles, faîtages, arêtiers, épis, flèches, girouettes, rives et débords de toitures, corniches, bandeaux, frises, encadrements de baie, garde-corps, ancre, corbeaux ou consoles, faïence, brique vernissée, médaillons sculptés, volutes, dentelles de bois, les grandes cheminées, perrons, les effets de symétrie.
 - Les plaques nominatives (nom de villas, nom d'architecte ou d'entreprises ...)
- [Pour le patrimoine républicain uniquement](#) : souvent distincte de celle des habitations privées, la qualité architecturale des matériaux est exigée.

► MENUISERIES

- Les menuiseries, lucarnes* et ferronneries doivent être restaurées et maintenues.
- Lorsque l'état ne le permet pas, ou qu'elles ne sont plus d'origine, ou pour des raisons thermiques, les menuiseries, lucarnes* et ferronneries doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, formes et de la composition de celles d'origine ou de celles existantes à proximité sur des constructions de même typologie. Le compartimentage des baies et le découpage du vitrage en petits carreaux doit être préservé.
- Les nouvelles menuiseries seront de préférence en bois peint. **L'aspect PVC est fortement déconseillé et l'imitation bois est interdite.**
- Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec la couleur des matériaux présents en façade et en toiture ainsi que la couleur des bâtiments voisins.
[Pour les villas balnéaires uniquement](#) : la teinte doit être contrastée, de couleur vive.

► VOILETS

- Les **volets d'origine** doivent être préservés, restaurés ou remplacés par des volets à l'identique ou similaires à ceux existant sur les bâtiments voisins de même typologie.
- Les **volets roulants d'origine**, parfaitement intégrés à la composition de la menuiserie et situés dans un caisson intérieur, non visible depuis l'extérieur, peuvent être préservés et restaurés.
- La mise en place de **nouveaux volets roulants est autorisée s'ils sont invisibles depuis la voie publique** et donc situés dans un caisson intérieur parfaitement intégré dans la composition de la menuiserie.
- Les volets battants doivent être de préférence de la même teinte que celle des fenêtres et lucarnes*.

► TOITURES

- Les travaux doivent permettre de restaurer les caractéristiques originelles du bâti (forme, pente et matériaux).
- Les éléments en pierre doivent être mis en valeur (corniches, linteaux, frontons...).
- Dans le cas de lucarnes* existantes :
 - Il est interdit d'en modifier les proportions.
 - Préférer l'ajout de nouvelles lucarnes* identiques plutôt que l'ajout de fenêtres de toit.
- Préférer les châssis de toit* encastrés dans la couverture.

[Pour les bâtiments d'origine agricole](#)

- **Sur les versants non visibles depuis la voie publique**, les nouveaux percements en toiture doivent :
 - Être de taille unique, soit identique à l'existant, et de proportion plus haute que large
 - Être localisés dans le tiers inférieur de la toiture et alignés avec les châssis existants
 - Représenter moins de 10% de la surface du versant
- **Sur les versants visibles depuis la voie publique**, les nouveaux percements sont interdits, à l'exception des châssis tabatières ou des fenêtres de toit respectant les conditions ci-dessous :
 - Représenter moins de 5% de la surface du versant
 - Dimensions : de taille unique, soit identique à l'existant, et de proportion plus haute que large ; au maximum de 54cm x 83cm ;
 - Localisation : dans le tiers inférieur de la toiture et alignés avec les châssis existants (s'ils existent)

Les nouveaux percements sont interdits à l'exception des châssis tabatières ou des fenêtres de toit qui devront respecter les dispositions suivantes

- Être de taille unique, soit identique à l'existant, soit de proportion plus haute que large et au maximum de 54cm x 83cm
- Être localisés dans le tiers inférieur de la toiture et alignés avec les châssis existants
- Représenter moins de 5% de la surface du versant

[Pour les maisons de bourg et le patrimoine républicain](#)

- **Sur les versants non visibles depuis la voie publique**, les nouveaux percements en toiture doivent :
 - Être de taille unique, soit identique à l'existant, et de proportion plus haute que large
 - Être localisés dans le tiers inférieur de la toiture et alignés avec les châssis existants
 - Représenter moins de 10% de la surface du versant
- **Sur les versants visibles depuis la voie publique**, les nouveaux percements sont interdits à l'exception des châssis tabatières ou des fenêtres de toit (au maximum de 54cm x 83cm) et des petites lucarnes* non maçonnées proportionnées à la volumétrie du bâti et dans le respect de celles existantes à proximité sur des constructions de même typologie. Dès lors, ils doivent respecter les conditions ci-dessous :
 - Être de taille unique, soit identique à l'existant, et de proportion plus haute que large
 - Être localisés dans le tiers inférieur de la toiture et alignés avec les châssis existants
 - Représenter moins de 5% de la surface du versant

► **ENERGIES RENOUVELABLES**

La pose d'installations de production d'énergie renouvelable n'est pas autorisée sur les façades et toitures visibles depuis la voie publique.

3. EN CAS D'EXTENSION* :

- Le volume initial de la construction doit toujours être perceptible et les extensions doivent avoir un volume plus modeste que le bâti d'origine.
- Toute extension du bâti existant doit se faire de manière mesurée selon une **emprise au sol*** ne devant pas dépasser :
 - [Pour les maisons de pêcheurs et de journaliers](#) : **20%** du bâti existant support de l'extension
 - [Pour les bâtiments agricoles, les maisons de bourg et le patrimoine républicain](#) : **30%** du bâti existant support de l'extension

L'extension ne doit pas altérer les vues dégagées sur le bâtiment identifié depuis la voie publique.

- En toiture et en façade, les nouveaux percements sont autorisés dans le respect du rythme du volume principal.
- Le bardage aspect bois est autorisé.

[Pour les bâtiments d'origine agricole uniquement](#)

- Si l'extension* s'accorde avec le bâtiment principal*, elle doit proposer des aspects strictement similaires dans le respect des modèles traditionnels. Si au contraire elle marque une rupture avec le bâtiment principal*, elle doit proposer des aspects contemporains*.
- En cas de toiture en pente*, la hauteur des extensions doit s'aligner au maximum sur l'égout ou sur le faitage du bâti existant. En cas de toiture plate*, la hauteur des extensions ne doit pas dépasser l'égout du bâti existant.

- Les carports composés comme un appentis monopente ou en toiture plate* et implantés dans le strict alignement du volume principal de la construction sont autorisés.

Pour les maisons de bourg, le patrimoine républicain et les maisons de pêcheurs et de journaliers uniquement

- L'extension doit s'inscrire en harmonie avec l'existant dans sa silhouette (y compris la toiture) et sa volumétrie. Elle doit proposer des aspects strictement similaires dans le respect des modèles traditionnels.
- **Pour les maisons de pêcheurs et de journaliers uniquement, la toiture plate* est interdite.**

Pour le patrimoine républicain :

- La qualité architecturale des matériaux est exigée, souvent distincte des habitations privées.
- Les percements sont autorisés soit dans le respect des rythmes existants, soit selon les besoins fonctionnels des équipements publics.
- Les toitures des extensions* peuvent déroger aux pentes demandées sur la zone concernée.

Pour les villas balnéaires :

- Le caractère et la qualité de la construction existante doivent être conservés. L'extension doit se faire dans un souci de respect et de préservation du contexte architectural et paysager. L'essentiel est d'instaurer un dialogue harmonieux entre les deux constructions, dans la continuité du style architectural existant. La composition de l'extension sera cohérente par rapport à la volumétrie et au style architectural général.

Pour les maisons de maître uniquement

- **Les extensions ne sont pas autorisées.**

■ PATRIMOINE RELIGIEUX

- Les travaux portant sur les éléments repérés ne doivent en aucun cas entraîner leur altération. Les travaux doivent au contraire contribuer à leur restauration.
- Les bâtiments d'accompagnement, les espaces d'accompagnement (allée d'entrée, cour, parvis, parc, jardin, muret ...) et le rapport au paysage doivent être préservés et restaurés selon les dispositions d'origine.

■ PETIT PATRIMOINE BÂTI

- **La démolition des éléments de petit patrimoine remarquable**, repérés au PLUi au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme, **est interdite.**
- Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation.
- De manière générale, les travaux portant sur les éléments repérés ne doivent entraîner aucune altération mais, au contraire, contribuer à sa restauration.
- **Seuls les moulins peuvent faire l'objet de travaux de transformation intérieure dans le but d'être habités ou d'y accueillir une activité**, sous réserve de présenter la capacité et les conditions d'accès adéquates et à condition de garantir la conservation voire la restauration de l'aspect extérieur de l'élément repéré.
- Il convient d'éviter toute construction ou installation à proximité des éléments repérés qui nuirait de manière évidente à leur lisibilité, en particulier depuis les voies et les chemins.

■ PATRIMOINE DE GUERRE

- **La démolition totale des éléments identifiés est interdite.**
- Les travaux liés à l'amélioration (solidité) de l'édifice sont autorisés.

Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés ou de menace pour la sécurité publique (péril imminent).

■ MURETS À PRÉSERVER

- **La démolition des murets** et perrés repérés au PLUi, au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme, **est interdite.**
- Les travaux portant sur les murets et les perrés doivent contribuer à leur restauration en maintenant les caractéristiques constructives d'origine. Ils ne doivent en aucun cas entraîner l'altération.
- La maçonnerie peut avoir la même hauteur que le mur prolongé ou plus petit.

■ TISSUS HOMOGÈNES

Tissu homogène de maisons de pêcheurs et de journaliers (Audresselles et Wissant)

- Le traitement du gabarit, des hauteurs, des façades, des murs apparents et des toitures doit se faire en harmonie avec ceux des bâtiments repérés individuellement sur le Plan règlementaire B.
- Les proportions et matériaux caractéristiques de l'architecture d'origine doivent être respectés. Les couleurs locales traditionnellement utilisées devront être recherchées.
- Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement* soit en s'alignant sur la construction voisine la plus proche de l'alignement*.
- Il est interdit de remplacer un enduit clair par une autre couleur.
- Le soubassement de couleur sombre (proche du noir) doit être préservé.
- La toiture doit être préservée dans sa forme en double pente, sa hauteur et son aspect (tuiles rouge-orangée).
- Les ouvertures sur les différents niveaux doivent être alignées verticalement.
- **Toute extension* verticale** (élévation de la toiture, ajout d'un niveau supplémentaire) des bâtiments existants **est interdite.**

Tissu homogène balnéaire (Wissant)

- Les constructions devront s'implanter de façon à ne pas altérer la vue sur les édifices existants repérés.
- Les proportions et matériaux caractéristiques de l'architecture d'origine doivent être respectés. Les couleurs locales traditionnellement utilisées devront être recherchées.
- **Toute extension* verticale** (élévation de la toiture, ajout d'un niveau supplémentaire) des bâtiments existants **est interdite.**

Tissu homogène de centre-bourg (Marquise)

- Aucune construction neuve ne doit nuire à l'ordonnancement urbain* de la partie du secteur repéré dans lequel elle s'implante.
- Les proportions et matériaux caractéristiques de l'architecture d'origine doivent être respectés sur la façade (et sa toiture) visible depuis la voie publique. Les couleurs locales traditionnellement utilisées devront être recherchées.
- Conserver les portes cochères existantes, à moins que leur comblement ne soit rendu nécessaire notamment pour des motifs liés à la sécurité des biens et des personnes. En cas de comblement, conserver les éléments de modénature d'encadrement afin de préserver l'empreinte de l'ouvrage.
- Les volets à double battant, et les modénatures de façade (éléments en fer forgé, corniche, embrasements de fenêtre ...) et le soubassement sombre doivent être maintenus.

- **Toute extension* verticale** (élévation de la toiture, ajout d'un niveau supplémentaire) et horizontale des bâtiments existants devra être réalisée **dans le respect des conditions suivantes** :
 - Être non visible depuis la voie publique
 - Limiter la hauteur maximale de l'extension à la hauteur de l'égout du toit du bâtiment existant

Tissu homogène de cité ouvrière

- Dans un souci d'intégration, d'harmonie avec l'existant, pour tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et pour conforter le front urbain existant, l'implantation ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.
- Dans le cas d'une construction en fond de parcelle*, elle devra conserver l'alignement* du front bâti avec les autres constructions sur l'ensemble du linéaire de la rue.
- Les proportions et matériaux caractéristiques de l'architecture d'origine doivent être respectés sur la façade (et sa toiture) visible depuis la voie publique. Les couleurs locales traditionnellement utilisées devront être recherchées.
- **Toute extension* verticale** (élévation de la toiture, ajout d'un niveau supplémentaire) des bâtiments existants **est interdite**.
- Les extensions horizontales* des bâtiments existants devront se faire sur l'arrière de la parcelle et sans présenter une hauteur supérieure au bâtiment étendu.

■ SEQUENCES ARCHITECTURALES

- Les proportions et matériaux caractéristiques de l'architecture d'origine doivent être respectés sur la façade (et sa toiture) visible depuis la voie publique. Les couleurs locales traditionnellement utilisées devront être recherchées.
- Toute construction neuve ne doit pas nuire à l'ordonnancement urbain* de la séquence architecturale repérée dans laquelle elle s'implante, tant au niveau de l'implantation que de la hauteur.
- **Toute extension* verticale** (élévation de la toiture, ajout d'un niveau supplémentaire) des bâtiments existants **est interdite**.
- Les extensions* horizontales des bâtiments existants devront se faire sur l'arrière de la parcelle et sans présenter une hauteur supérieure au bâtiment étendu.
- Dans le cas d'une construction en fond de parcelle*, elle devra conserver l'alignement* du front bâti avec les autres constructions sur l'ensemble du linéaire de la rue.
- **En cas de présence d'un perron, celui-ci devra être conservé et non-bâti.** Si tel est le cas des caractéristiques d'origine, un garde-corps pourra être reconstruit en harmonie avec ceux des constructions de la séquence architecturale repérée.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Selon l'article L113-1 et L113-1 2 du Code de l'Urbanisme : « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ».

Les espaces boisés classés (EBC) identifiés sur la CCT2C sont repérés sur le **Plan réglementaire B**. Dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'air, de préservation durable de la biodiversité, du paysage, et de prévention face au risque d'inondation, sont repérées les plantations arborées de préférence de qualité.

Le Plan règlementaire B distingue

- Les **EBC** au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Les **EBC significatifs du littoral** (application du L121-27 du Code de l'Urbanisme) au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme

Il est ainsi prévu les dispositions suivantes :

1. **Les défrichements*** prévus aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier **sont interdits** au sein des EBC.
2. Dans tout espace boisé classé, **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable** prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants :
 - Si le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
 - S'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
 - S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé* conformément aux articles L.312-2 et L312.3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
 - Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ÉCOLOGIQUE PAYSAGER À PROTÉGER OU À CRÉER

Les éléments du patrimoine naturel paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le **Plan règlementaire B** par une série de symboles différents correspondant à la typologie du patrimoine paysager du territoire communautaire. Les dispositions règlementaires ci-après sont édictées en fonction des catégories mais s'appliquent individuellement à chaque élément.

En application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine naturel** repéré au Plan règlementaire B doivent être **précédés d'une déclaration préalable**.

1. ESPACES VERTS À PRÉSERVER (EVP)

Dans un objectif de préservation durable de la biodiversité, des espaces de respiration, du paysage, et de prévention face au risque d'inondation, sont repérés : des espaces verts, publics ou privés (ex : parcs, jardins, jardins familiaux, vergers, espaces boisés, prairie, aire de pique-nique) :

- **L'abattage d'un élément végétal** caractéristique de l'espace identifié (ex. : arbre isolé, bois, haie, plantation d'alignement, etc.) **est autorisé sous réserve** que cette action ne nuise pas (conditions non cumulatives) :
 - À la conservation des perspectives paysagères du site depuis l'extérieur
 - À la mise en valeur d'un autre élément patrimonial repéré sur le Plan règlementaire B (ex. : manoir)
- **La taille est autorisée** si elle est (conditions non cumulatives)
 - Compatible avec l'aptitude de cet élément à la taille et donc à sa survie
 - Nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- **L'édification de constructions et d'installations nouvelles y est autorisée** sous réserve de la conservation des perspectives paysagères du site (ex. : caractère naturel et/ou boisé des terrains). **L'emprise au sol* des constructions, accès* et stationnements est limitée à 10% par unité foncière***, dans les limites de l'espace vert protégé.

L'abatage d'un élément végétal classé EVP au Plan règlementaire B est également autorisé dans le cadre de l'actualisation et de la réalisation de l'**OAP du Plan Paysage du Bassin Carrier**, sous réserve que cet élément végétal se situe dans les secteurs « Carrières et dépôts stériles » classé en **zone Nc et Nd au Plan règlementaire A**. Une mesure d'abatage réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'OAP Plan Paysage du Bassin Carrier devra respecter l'article « Espaces libres et plantations » (article N.12 du présent Règlement).

2. BANDES BOISÉES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

Dans un objectif de préservation durable de la biodiversité, du paysage et du bocage, et de prévention face au risque d'inondation, sont repérés les bandes boisées et alignements d'arbres :

- L'entretien des bandes boisées (coupes, élagage, abattage, etc.) et des alignements d'arbres identifiés doit notamment permettre de conserver leur rôle d'intégration paysagère des infrastructures, des ouvrages ou des constructions qu'elles accompagnent.
- **En cas d'arrachage partiel pour un besoin temporaire, la replantation sur site dès que possible est obligatoire.**
- Leur entretien ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.

L'arrachage d'une bande boisée repérée au Plan règlementaire B est autorisé dans le cadre de l'actualisation et de la réalisation de l'**OAP du Plan Paysage du Bassin Carrier**, sous réserve que cet élément végétal se situe dans les secteurs « Carrières et dépôts stériles » classé en **zone Nc et Nd au Plan règlementaire A**. Une mesure d'arrachage réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'OAP Plan Paysage du Bassin Carrier devra respecter l'article « Espaces libres et plantations » (N.12 du présent Règlement).

3. HAIES À PROTÉGER

Dans un objectif de préservation durable du maillage bocager (élément identitaire du territoire), de la biodiversité, du paysage, et de prévention face au risque d'inondation et d'érosion des sols, sont repérées les haies bordant les routes et les chemins, intégrées au bâti (clôture), délimitant les parcelles agricoles ... :

- **L'arrachage total des linéaires de haies identifiés est interdit**, à moins qu'il ne soit indispensable à une action d'intérêt général.
- **L'arrachage partiel est autorisé sur quelques mètres linéaires** afin de permettre l'accès au terrain, pour un besoin temporaire ou la mise en place d'une opération d'aménagement. Dans ces cas, **la replantation sur l'unité foncière* dès que possible est obligatoire dans une proportion doublée** (doublement du linéaire arraché) afin de préserver la fonction écologique et d'assurer la reprise des végétaux. La plantation se fera de préférence perpendiculairement à la pente.
- L'entretien des haies ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.
- Les méthodes de plantation doivent s'appuyer sur le guide mis en place par le PNRCMO, en annexe du PLUi (voir le « Guide technique du bocage »).
- Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière* d'une ou plusieurs haies à créer ou à recréer doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité végétale avec les haies existantes (essences et taille des plantations).

L'arrachage d'un linéaire de haie repéré au Plan règlementaire B est autorisé dans le cadre de l'actualisation et de la réalisation de l'**OAP du Plan Paysage du Bassin Carrier**, sous réserve que cet élément végétal se situe dans les secteurs « Carrières et dépôts stériles » classé en **zone Nc et Nd au Plan règlementaire A**. Une mesure d'arrachage réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'OAP Plan Paysage du Bassin Carrier devra respecter les articles « Espaces libres et plantations » (Nc.12 et Nd.12 du présent Règlement).

4. MARES À PROTÉGER

Dans un objectif de préservation durable de la biodiversité, de la qualité de l'eau (épuration) et de gestion des eaux pluviales (tamponnement) sont repérées les mares d'origine humaine ou naturelle, étendues d'eau de faible surface et de faible profondeur.

- **Tout projet de comblement** partiel ou total d'une mare repérée **est soumis à déclaration préalable**.
- En cas d'une telle déclaration, si la mare qui en est l'objet présente une valeur paysagère et/ou écologique, il peut être décidé de conserver la mare en l'état voire d'inciter à son entretien voire restauration.

Le comblement d'une mare repérée au Plan règlementaire B est autorisé dans le cadre de l'actualisation et de la réalisation de l'**OAP du Plan Paysage du Bassin Carrier**, sous réserve que cet élément végétal se situe dans les secteurs « Carrières et dépôts stériles » classé en **zone Nc et Nd au Plan règlementaire A**.

5. CŒUR DE BIODIVERSITÉ À PROTÉGER

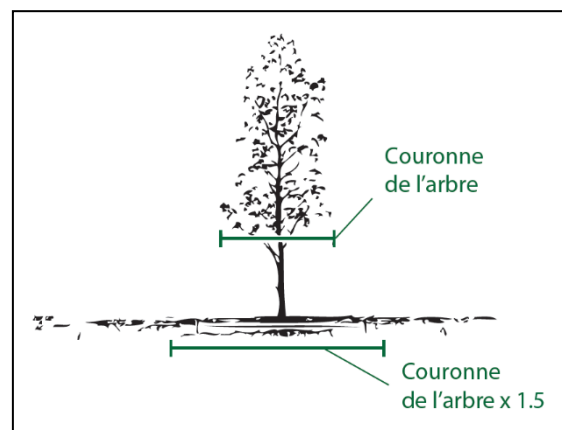
Dans un objectif de préservation durable à l'échelle régionale de la biodiversité, des continuités écologiques, de la qualité de l'eau et de l'air, des paysages et dans un objectif de prévention des inondations et de l'érosion des sols sont repris au plan B les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) qui correspondent à la trame verte et bleue (TVB) du pays du Boulonnais :

- Tout élément contribuant à la qualité écologique de l'espace identifié devra être préservé. Il s'agit principalement des boisements, des haies, des mares, des espaces dunaires, des zones humides.
- Toute plantation de haie ou de boisement ou création de mare ou de zone humide doit correspondre aux caractéristiques des lieux de manière à conserver leurs spécificités biologiques, voire à les renforcer.

6. ARBRES REMARQUABLES

Dans un objectif de préservation durable de la biodiversité, de la qualité paysagère, et de prévention face au risque d'inondation et d'érosion des sols, sont repérés certains arbres à protéger.

- **L'abattage d'un arbre remarquable** identifié **n'est autorisé que pour** les raisons suivantes :
 - Assurer la sécurité des biens et des personnes
 - Lutter contre un risque sanitaire.
- En cas de construction à proximité d'un arbre identifié, il est nécessaire de s'éloigner d'une **distance minimale permettant de ne pas porter atteinte à son système racinaire**. Ainsi, la distance minimale d'éloignement à respecter correspond à la longueur de la couronne de l'arbre multipliée par 1.5



7. COURS D'EAU ET RIPISYLVES*

Dans un objectif de préservation durable de la biodiversité, du cycle global de l'eau et de la qualité de l'eau (épuration) et de prévention face au risque d'inondation (drainage), sont repérés les cours d'eau. Le SYMSAGEB, à l'échelle du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) met en œuvre des actions de prévention des inondations et d'amélioration des milieux naturels aquatiques et gère les plans de gestion des trois principaux cours d'eau du boulonnais : La Liane, le Wimereux et la Slack.

Par ailleurs, situé au plus près du cours d'eau, **le riverain est le premier acteur du bon fonctionnement du cours d'eau.**

Le cas échéant, les éléments classés en « cours d'eau » incluent également les ripisylves* présentes à proximité.

- Pour maintenir l'écoulement naturel de l'eau et assurer la stabilité des berges, **le riverain doit entretenir le cours d'eau.** Cela implique l'enlèvement des embâcles, l'abattage des arbres menaçant la tenue des berges et le rajeunissement de la ripisylve*, conformément à la réglementation.
- Tous travaux susceptibles d'engendrer la modification du régime hydraulique et/ou écologique du cours d'eau devra être conforme avec la législation en vigueur, notamment le Code de l'environnement.
- L'emprise du cours d'eau (lit mineur, lit majeur et berges) ne doit pas être modifiée à moins que cela ne soit indispensable à une action d'intérêt général.
- **Sont interdites les constructions ou installations** autorisées par le présent PLUi dont l'implantation est envisagée **à proximité immédiate d'un cours d'eau** repéré sur le Plan règlementaire B et qui seraient susceptibles d'engendrer, à court, moyen ou long terme, la modification du régime hydraulique de celui-ci, de par la nature de leurs usages ou des activités qui y seraient exercées.
- L'implantation de toute construction doit respecter un **recul d'au moins 10m par rapport à la berge** et 3m pour les clôtures.
- **L'arrachage total des éléments constitutifs des ripisylves* est interdit**, à moins qu'il ne soit rendu indispensable pour une action relevant de l'intérêt général.
- L'arrachage partiel des éléments constitutifs des ripisylves* est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur site dès que possible est obligatoire et doit permettre de maintenir les berges et de conserver la fonctionnalité du cours d'eau.

8. CHEMIN À PROTÉGER

Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière* comprenant un ou plusieurs chemins à protéger doit permettre d'assurer le maintien des chemins existants.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme, **seules les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.**

Ces secteurs sont identifiés au **Plan Règlementaire B.**

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine visent à assurer la protection de la qualité des eaux et de la santé humaine. Il s'agit de servitude d'utilité publique qui s'imposent au PLUi.

Sur la CCT2C, quatre communes sont concernées par la présence de périmètres de captage d'alimentation en eau potable :

- Bazingham
- Leulinghen-Bernes
- Hervelinghen
- Wissant

Il est nécessaire de se reporter au **plan des SUP/IOD du PLUi** afin d'identifier les terrains ou parties de terrains concernés par l'application des dispositions du présent article (**servitude AS1 – Protection des Eaux**).

Au sein de ces périmètres, les articles L 1321-2 et R 1321-13 du code de la santé publique s'appliquent, nonobstant toute disposition contraire du présent règlement.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

Afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement cohérent à l'échelle de l'intercommunalité, le PLUi déploie plusieurs outils qui viennent compléter ou s'imposer aux règlements de zone.

Il est nécessaire de se reporter au **Plan réglementaire A du PLUi** afin d'identifier les terrains ou parties de terrains concernés par l'application des dispositions du présent article.

► LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En application du L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi de la CCT2C délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la création ou extension de voiries ou à la réalisation d'installations d'intérêt général. **Les emplacements réservés sont figurés au Plan réglementaire A** et répertoriés par un numéro de référence. La planche graphique est également complétée par tableau qui renseigne pour chaque emplacement réservé le destinataire et ses motivations, ainsi que la surface réservée.

Sur les terrains concernés par la présence d'un emplacement réservé :

- **Toute construction y est interdite.**
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par le PLUi peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas l'intention de réaliser l'équipement prévu. Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer

► LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

En application du L151-15 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement délimite, « *dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Le Plan réglementaire A précise, pour chaque secteur de mixité sociale identifié, le pourcentage attribué et la catégorie de logements ciblés.

► LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP correspondent à des intentions d'aménagement définies par la CCT2C en concertation avec les partenaires du territoire. Les OAP peuvent ainsi :

- Porter sur un secteur donné (**OAP "sectorielle"**), identifié sur le plan réglementaire A du présent PLUi. Sur la CCT2C, les OAP sectorielles se déclinent en trois catégories, selon la programmation définie :
 - Les **OAP Habitat** définissent une programmation axée sur le logement ou la mixité fonctionnelle
 - Les **OAP Développement Economique** concernent l'aménagement de zones d'activités économiques diverses
 - Les **OAP Equipement** fixent des principes d'aménagement sur des secteurs d'équipement
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (**OAP "thématique"**). **L'OAP thématique de la CCT2C n'est pas identifiée sur les planches graphiques du PLUi.**

Les projets d'aménagement et autorisations d'urbanisme associés doivent être compatibles avec les OAP définies dans le PLUi.

► LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE DIFFUS

En application du L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi de la CCT2C identifie et délimite « *les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Ces secteurs sont repérés sur le plan réglementaire A et renvoient dans le règlement écrit à des **dispositions spécifiques dans l'article 2** « occupations et utilisations soumises à des conditions particulières » de chaque zone.

Dans ces zones, **les locaux**, situés au rez-de-chaussée, destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hôtellerie ou aux activités de services avec accueil de clientèle **ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination autre** que « commerce et activités de services » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

ARTICLE U.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement de zone

ARTICLE U.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Se référer au règlement de zone

PARTIE II - ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE U.3 – ACCÈS* ET VOIRIES*

1. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Sauf dérogation sur la base d'un avis des services compétents du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dans le respect des exigences de sécurité, tout projet devra respecter les dispositions du présent article.

📌 **Accès* :**

3. En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les pétitionnaires devront rechercher une mutualisation de l'accès aux lots créés.
4. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation des accès* privatifs individuels** depuis la voie publique jusqu'à l'aire de stationnement privée sur l'unité foncière*.

📌 **Voiries***

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Espace public")

6. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation des voiries privées.** Pour la réalisation des voiries publiques, il est à privilégier, en fonction du niveau de fréquentation par les automobilistes.
7. Pour toute nouvelle voie, la largeur des chaussées sera dimensionnée et réduite au plus juste en fonction de son usage et de l'intensité du trafic. **Une largeur minimum de 3,5m est imposée** hors trottoirs.
8. Le tracé de voirie* sera adapté à la topographie de façon à minimiser les déblais et remblais.

9. Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées (conditions cumulatives) :
- Qu'en l'absence justifiée de connexion possible avec une autre voie
 - Que si, selon leur longueur, elles sont dotées d'un dispositif de retournement. Se reporter au Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur pour connaître les modalités d'application de la présente condition selon la longueur de l'impasse.
10. La voie privée ou publique doit (conditions cumulatives) :
- Être suffisamment large et permettre le retournement du camion collecteur de collecte des déchets ménagers si impasse
 - Permettre l'accès en marche avant et ne pas comporter d'obstacles aériens (câbles...)
 - Permettre le stationnement du camion collecteur sans entraver totalement la circulation sur la voie.
- Dans le cas d'une impasse avec impossibilité de faire demi-tour pour un Poids-Lourd de collecte, les bacs devront être présentés en début d'impasse afin d'être collectés sans que le camion de collecte n'ait à réaliser de marches-arrières réputées dangereuses.
11. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles.
12. La création de nouvelles voies ou accès* affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

ARTICLE U.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

➤ Alimentation en eau potable

1. Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En cas d'extension*, de surélévation ou de changement de destination de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

➤ Assainissement des eaux usées

2. L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou réseaux pluviaux est strictement interdite.
3. Dans le cas où il existe un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, **toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement** en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4. **En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de l'installation de celui-ci**, toute construction nouvelle devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif agréé. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
5. **En cas d'Assainissement Non-Collectif (ANC)**, toute nouvelle construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation d'un système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
6. **Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées.** Elles peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange) et en respectant un débit maximal de 2 litres/s. En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.

7. **En cas d'eaux résiduelles des activités** : sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

➤ Eaux pluviales de toiture et de ruissellement

Principe général :

Il est interdit de déverser toute eau pluviale dans le réseau d'eaux usées. La séparation des eaux pluviales et eaux usées doit être respectée. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : réfection de toiture, extension des constructions).

Il est imposé la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval. **L'infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle.**

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est obligatoire. La récupération et l'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités est une démarche encouragée pour réduire la pression sur les nappes phréatiques et le réseau d'eau potable.

A/ Gestion des rejets dans le milieu naturel :

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitres "Eau" et "Biodiversité").

1. Pour tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², il est recommandé de préciser la surface imperméabilisée* totale.
2. **100% des eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle.** Dès lors, tout projet de nouvelle construction y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², doit mettre en place des techniques naturelles alternatives d'aménagement destinées à réduire le taux d'imperméabilisation des sols et à infiltrer les eaux de ruissellement à la parcelle (exemples : plantations, fossé, noue d'infiltration, mare, jardin de pluie, revêtement perméable, toiture végétalisée...). Les aménagements seront adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.
3. Le rendu paysager d'un projet et l'usage de ses espaces verts peuvent être mutualisés avec la gestion des eaux pluviales.
4. Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines.
5. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'aménageur doit s'assurer du bon dimensionnement et de la compatibilité avec le fonctionnement du réseau public existant des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales envisagés dans le cadre du projet, en tenant compte des prescriptions du service compétent de la CCT2C.

B/ Gestion en cas d'incapacité à infiltrer :

1. Dans le cas où il est démontré que le terrain et/ou la nature du sol ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, **un dispositif de rétention des eaux pluviales doit être mis en place par tamponnement** (exemple : bassin, puit de perte, massif/tranchée d'infiltration, chaussée réservoir...) puis rejet en milieu naturel.

2. Les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions ci-dessous et avec l'accord et l'atteinte des prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité :
 - Les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires
 - Le débit de fuite vers l'extérieur du projet est limité à 2 litres par seconde par hectare, sans surverse, quel que soit l'exutoire, réseau, fossé, cours d'eau
 - La pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour 100 ans la plus contraignante et à l'échelle du bassin versant amont du projet.

C/ En dernier recours : Gestion par rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales :

1. Dans le cas où il est démontré que la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le pétitionnaire peut être autorisé à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte. Cette autorisation est délivrée sous réserve (conditions cumulatives) :
 - De la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisance des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur
 - De l'avis du gestionnaire des eaux pluviales.
2. Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
3. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie*, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale).
4. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens existants de plus de 50 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Système de récupération des eaux pluviales :

1. **Tout projet de nouvelle construction** (hors extension* et annexe*) **doit prévoir une citerne ou une cuve de récupération à dimensionner selon les besoins et d'au minimum 1m³** sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Ces installations doivent être de préférence enterrées ou masquées de l'espace public.
2. En cas de construction de plusieurs bâtiments et de logements collectifs, les réserves peuvent être regroupées et mutualisées.
3. Pour des usages domestiques, l'utilisation d'eau d'une autre origine que l'eau potable (puits, eaux pluviales, etc.) est autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

➤ **Distribution électrique, téléphonique et numérique**

1. Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
2. Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

3. Les antennes paraboliques et antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique, et privilégier une implantation sur des bâtiments existants. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Les antennes paraboliques doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer aux constructions environnantes. Il est préféré :
 - **Pour les antennes paraboliques** : une pose sur la souche de cheminée
 - **Pour les antennes relais de téléphonie mobile** : un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée ou tout autre dispositif remplissant cet objectif. S'il n'existe pas de support existant dans le périmètre de prospection, s'appuyer sur un obstacle visuel comme une lisière forestière et ne laisser dépasser le relais que de la hauteur des antennes. Il est également recommandé de planter des essences locales à l'extérieur du site clôturé en adaptant le schéma de plantations au contexte.
 4. Pour les **transformateurs électriques et unité de stockage d'électricité** : ces éléments techniques doivent permettre une bonne intégration dans le paysage, limitant l'impact visuel depuis les voies publiques et les espaces ouverts. Le cas échéant, leur implantation s'adossera à des volumes existants (clôture, bâtiment, végétation). Ils devront être ceinturés de plantations, type haie vive d'essence locale et la teinte du bâtiment sera choisie au plus proche du milieu environnant.
 5. Les branchements privés doivent être enterrés.
 6. Conformément aux articles L113-11 à L113-17 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments non résidentiels neufs doivent, le cas échéant, être équipés d'un parc de **stationnement alimenté en électricité** pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- ✎ **Collecte des déchets ménagers**
1. Les constructions nouvelles et les changements de destination de bâtiments existants doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés.
 2. Tout projet devra répondre aux conditions exigées dans le **règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur** (cf. annexe 4 du règlement) ainsi qu'à l'appréciation du service des déchets de la CCT2C. En fonction du dimensionnement du projet, il faudra prévoir les installations adaptées pour les bacs de tri ou les Colonnes d'Apport Volontaire (CAV).
 3. Les emplacements devront être facilement accessibles pour les habitants et pour la collecte des déchets.
 4. En cas d'opérations d'ensemble (y compris les changements de bâtiments existants en plusieurs logements), les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
 5. En présence d'une clôture, il est indispensable de se référer à l'article U.10 pour connaître les modalités d'emplacement des bacs de tri.

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE U.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit **en limite de voie** soit avec un **recul minimum de 1 mètre** par rapport à cette limite.
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les conditions d'implantations sont précisées dans le règlement de zone
3. A titre exceptionnel et afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière* telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
4. Dans le respect des dispositions du règlement de voirie en vigueur et dans le respect de l'occupation du domaine public, sont exclues du calcul de la distance de recul :
 - L'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elle ne déborde pas sur le domaine public
 - Les saillies d'architecture*.
5. L'installation d'un dispositif d'isolation extérieure doit permettre de maintenir un espace public piéton minimum de 1m40 en façade de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisée des personnes.
6. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation de toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.
7. Conformément au **Plan règlementaire D** les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles suivants :
 - Les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Barnier (se référer à l'étude reprise en annexe du règlement du PLUi)
 - Les articles L.121-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Littoral

ARTICLE U.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE U.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

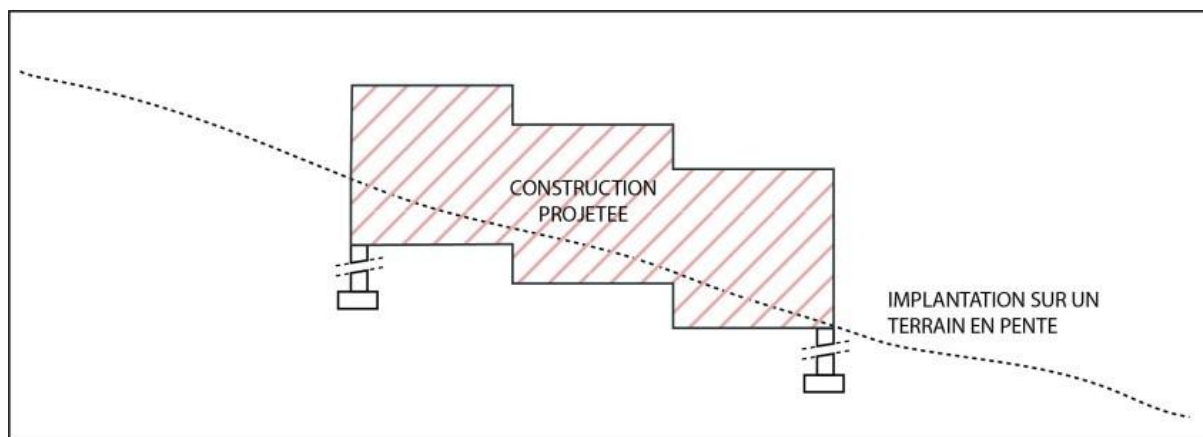
Se référer au règlement de zone

ARTICLE U.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE U.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain* et utilisera au mieux les courbes de niveaux. L'implantation sur les lignes de crête et les points hauts isolés sont à éviter. L'implantation de la construction parallèle aux courbes de niveaux est à privilégier. Le cas échéant, le parti architectural mettra à profit le terrain naturel et les éventuelles ruptures de pentes, par exemple en fractionnant des volumes et en incitant à l'édification d'un volume plus long que haut (*se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Topographie"*).



2. Ainsi, en tout endroit, **la dalle de rez-de-chaussée ne pourra être élevée à plus de 0,50 mètre** par rapport au niveau du terrain naturel, à moins que le parti architectural ou des conditions techniques particulières (ex. : accessibilité) ne justifient l'intérêt de conditions différentes. Ainsi, si la configuration de la parcelle le nécessite, le bâtiment sera divisé en plusieurs volumes pour s'adapter au mieux au terrain naturel.
3. Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019

ARTICLE U.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le **Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps** figurant en annexe 3 du présent règlement (notamment – chapitres "Intégration / Mixité & densité / Architecture").
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée avec des 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 (exemples : toitures, ouvertures ...).
3. Ne sont pas soumises aux dispositions du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Pour les constructions repérées sur le **Plan réglementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent des **dispositions spécifiques** pour la préservation du bâti patrimonial, figurant à l'article 3 du Titre II du présent Règlement.

➤ Murs de façades et murs apparents

Dans l'ensemble des zones urbaines:

5. Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, plaque de béton moulé, briques creuses, etc.).
6. Les revêtements ou matériaux de finition doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

En dehors des zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt

7. **Les enduits seront traités en couleur de teinte claire**, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront rester apparentes. Le bardage est autorisé s'il est de teinte naturelle (couleur bois) ou claire. Toutefois, lorsque le volume de base est enrichi par un décroché de façade, une couleur de teinte plus foncée pourra être autorisée en cohérence avec le ton clair dominant. Le bardage zinc est autorisé sur une faible proportion (maximum un tiers de l'ensemble des façades).
8. Les teintes des soubassements, parements, menuiseries et toitures, seront puisées dans le nuancier de l'architecture traditionnelle locale ou dans le nuancier du milieu naturel proche (voir annexe 3 du présent règlement). En particulier, le traitement des menuiseries (couleurs, matériaux) et le traitement des façades doivent être cohérents entre eux. Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, les teintes devront être précisées.
9. S'il existe, le soubassement devra être maintenu et de teinte foncée.
10. Pour les annexes*, le bardage bois sera à privilégier.
11. En cas de réhabilitation et rénovation, le respect des modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment sera recherché et la conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt

12. Les volumes doivent présenter des matériaux et couleurs sobres et mates.
13. Les seuls aspects autorisés pour les volumes principaux des constructions sont
 - Le bois
 - Le verre
 - Les bardages métalliques horizontaux ou verticaux
 - Le béton avec un parement en graviers lavés et béton peint.Les couleurs des bardages métalliques et le béton peint seront choisis dans un RAL compris entre 7002 et 7043 (palette des couleurs disponible à la fin du règlement) pour une majorité des surfaces non vitrées et de préférence sombres et mates pour une meilleure intégration dans le paysage. D'autres couleurs pourront être utilisées pour les volumes autres que le volume principal, en évitant les couleurs vives.
14. Tous les éléments de signalétique seront intégrés sur la façade du bâtiment, aucune signalétique ne pourra dépasser le niveau de l'acrotère des bâtiments.
15. Tous les équipements techniques et édifices doivent être intégrés au volume bâti ou masqués par une sur-hauteur générale de l'acrotère, de manière à ce qu'aucun élément ne puisse être visible depuis l'espace public.
16. Pour les volumes secondaires, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs associés à de larges ouvertures, peuvent être utilisés.
17. Les parties visibles des soubassements doivent être traitées en enduit lisse teinté dans la masse.

Ouvertures

18. Les ouvertures en toiture (ex. : belles-voisines*, lucarnes*, châssis de toit*), autant que possible, devront s'aligner verticalement avec les ouvertures du niveau inférieur du bâtiment.

19. Les volets battants devront être maintenus ou remplacés.

20. En cas de pose de coffrets nécessaires pour l'occultation des baies par des volets roulants, elle ne doit pas dénaturer l'unicité de la façade sur rue, ni le caractère architectural de la construction. Ainsi, **la pose de coffrets dissimulés de la vue depuis l'espace public sera privilégiée** par la pose à l'intérieur de la construction ou tout autre dispositif adapté. La pose de coffrets extérieurs non dissimulés sera admise selon les conditions suivantes :

- Intégration dans le plan de la façade
- Harmonie de teinte avec le traitement des ouvertures, des linteaux et de la façade
- Respect de la composition d'ensemble et de l'unicité de la façade.

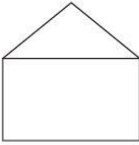
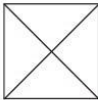
Toitures

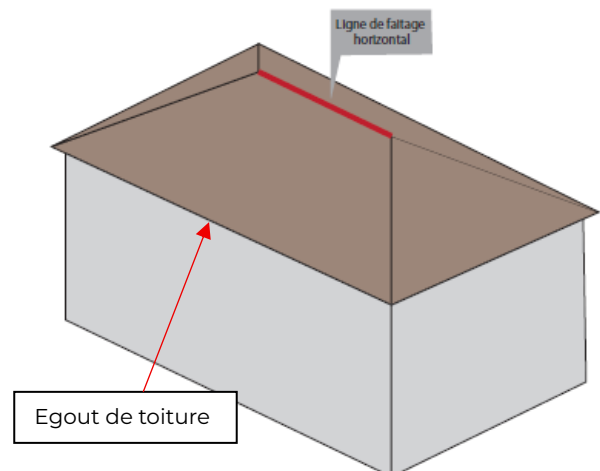
En dehors des zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt

21. Les débords de toit sont encouragés, d'un minimum de 0,30m, jointives ou non.

22. Pour les constructions principales* et extensions* :

- La toiture des constructions devra être composée de deux pans selon un angle compris entre 35° et 55°. **Les toitures à quatre pans sont interdites** sauf en cas de respect de l'architecture d'origine ou si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de l'égout de la toiture (parallèlement au faîtage).
- **La toiture plate est autorisée, mais en faible proportion** au maximum d'un tiers (1/3) de l'emprise au sol* du bâtiment principal* (après travaux)

AUTORISÉ	NON AUTORISÉ
Vue façade  ligne de faîtage horizontale plan de toiture  ligne de faîtage horizontale	Vue façade  plan de toiture 



Exemple de toiture à quatre pans avec ligne de faîtage horizontale

23. Les toitures plates* de plus de 20m² devront obligatoirement être végétalisées.

24. Pour les annexes et appentis, présentant une toiture plate ou en pente, la toiture devra être traitée en harmonie avec celle des bâtiments principaux*, tout en pouvant présenter, en cas de toiture en pente*, un angle plus faible.

25. Pour les constructions principales*, les extensions* et les annexes* de plus de 15m², présentant une toiture en pente*:

- Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type **tuile terre cuite de teinte rouge** (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 3000 au RAL 3033, et figurant dans le présent Règlement) **ou orange** (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 2000 au RAL 2013 et figurant dans le présent Règlement).
- Les **toitures en zinc joint debout et en bardage bois** sont également autorisées en faible proportion, au maximum d'un tiers (1/3) de l'emprise au sol du bâtiment principal* en cas de nouvelle construction ou extension*, et du bâtiment projeté en cas d'annexe*.

26. Les serres sont autorisées (sans tenir compte des alinéas précédents relatifs aux toitures du présent article).

27. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit (exemple : tuiles vernissées).

Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt

28. Les toitures des nouvelles constructions devront être traitées en harmonie avec les toitures des constructions voisines antérieurement implantées dans la zone.

29. Les couvertures visibles doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs ou être végétalisées.

➤ **Volume**

En dehors des zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt

30. Le volume de base pourra être enrichi par le décalage de plans (une ou plusieurs travées) et/ou par l'ajout d'éléments en saillie* (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc.).

Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt

31. En cas d'aménagement de niveaux supérieurs au-dessus du premier niveau, ils devront présenter des volumes de moindre importance afin d'assurer l'intégration de la hauteur de la construction dans son environnement.

➤ **Clôtures et abords**

Principe général

La conception et la réalisation des clôtures font l'objet d'une attention particulière sur le territoire de la Terre des 2 Caps. Représentant l'interface entre espace public et privé, les clôtures sont soumises au respect de certaines règles afin de contribuer au maintien de la qualité du paysage et des rues.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, sortie des établissements publics et des carrefours, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

32. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre traditionnels, les clôtures comportant des ferronneries, doivent être conservées et entretenues.

33. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.

34. Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures (dans la clôture, muret, mur, haie ou sur la construction).

35. A titre exceptionnel, et pour **raison de protection acoustique** vis-à-vis d'un axe terrestre bruyant (voies routières dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour – cf. liste disponible au chapitre VII de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, Titre D1a- Circulation routière et ferroviaire) **des dispositifs différents peuvent être autorisés ou imposés** pour adapter la clôture au contexte urbain, sous réserve de justifications soumises à avis du gestionnaire de voirie).

36. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, les bennes à déchets, tout en étant situées à un endroit permettant facilement leur accès, doivent être masquées de l'espace public (ex. : parois bois et/ou écran végétal composé exclusivement d'essences locales).

37. Pour toute construction autorisée nécessitant l'installation de bacs d'ordures ménagères, **un dispositif global regroupant les coffrets, boîtes aux lettres et poubelles pourra être aménagé** en limite du domaine public. Il devra présenter une unité de teinte et de matériaux avec la clôture ou les constructions du projet pour ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la façade.

L'emplacement des bacs d'ordures ménagères et de tri, sera prévu et intégré dans la définition du projet.

Hauteur des clôtures :

38. La hauteur de la clôture est mesurée en tout point de l'ouvrage.

39. Les clôtures posées en front à rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,60 mètre, mesurée à partir du niveau du sol.

40. Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.

Composition des clôtures :

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Interfaces avec le voisinage")

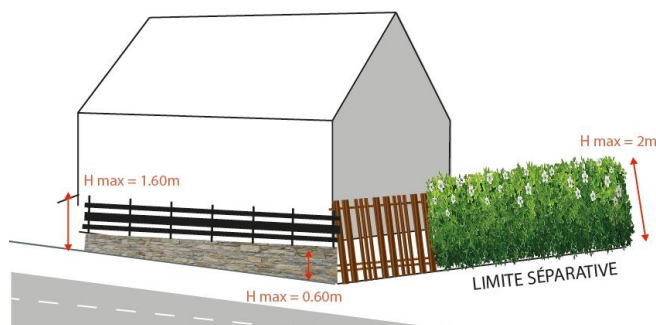
41. Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage avec l'utilisation (au choix) :

- D'une **haie vive d'essence locale**
- D'un **dispositif** présentant la plus large perméabilité possible, **à claire voie**, c'est-à-dire laissant passer le jour avec au moins un écart minimum de 2 cm.

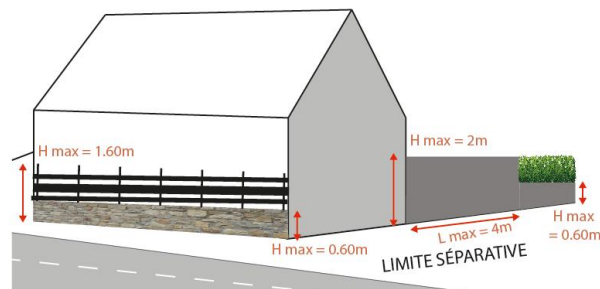
Toutefois, sont autorisés :

- Une **partie maçonnée réalisée en matériaux pleins**. Les murs ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, **à l'exception des murets en pierre de pays** (voir fiche murets du Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement) maçonnés de façon traditionnelle ou sans mortier (pierre sèche). Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, **la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2m dans une bande de 4m de long** dans le prolongement du bâtiment principal*.
- Le prolongement ou la reconstruction d'un muret existant repéré sur le Plan réglementaire B. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

IMPLANTATION DU BÂTI EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES
hauteur de la clôture en matériaux pleins < 0.60m



IMPLANTATION DU BÂTI EN LIMITES SEPARATIVES
hauteur de la clôture en matériaux pleins < 2m
(dans une bande de 4m de long)



Hauteur maximale et matérialité des clôtures

42. Pour les clôtures posées en front à rue des nouvelles constructions, **les pétitionnaires sont encouragés à les doubler d'une haie vive**. Ces clôtures doivent être placées derrière la haie vive sur la parcelle, la haie étant visible depuis l'espace public.
43. **Les grillages seront obligatoirement complétés d'une haie vive** ou support d'une plante grimpante.
44. Sont interdits
- l'aspect PVC blanc
 - les bâches, toiles ou films plastique aérés ou non
 - les brise-vue
 - les plaques de béton pleines
 - les parpaings non enduits et peints
 - les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante
 - les palplanches
 - les matériaux provisoires ou d'aspect précaire
 - les grillages à maille soudée

Les matériaux suivants (au détriment des matériaux synthétiques) sont à privilégier :

- Bois brut ou peint
- Grillages à maille souples soutenus par des piquets de bois
- Les ganivelles

Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt :

- L'emploi de **grillage à maille soudée est autorisé**.
- La hauteur ne dépassera pas 2m hors sol
- Les tons de couleur seront obligatoirement choisis dans la palette allant du RAL 7000 au RAL 7048 (sauf les RAL 7002, 7003, 7006, 7008, 7013, 7015, 7022, 7031, 7034) et y compris le RAL 6005.
- Les clôtures seront végétalisées dans un souci d'intégration paysagère et de masquer le stationnement en plantant obligatoirement soit :
 - une haie taillée composée d'essence locale supportant la taille
 - une haie mixte non taillée d'essence locales en variété.
- Dans le cas de portails et portillons, ils seront de couleur et de hauteur égale à celle de la clôture.

➤ **Bioclimatisme et énergies renouvelables**

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre Bioclimatisme des bâtiments & énergies)

Principe général :

Tout projet devra prendre en compte la réglementation thermique en vigueur avec la mise en œuvre de systèmes énergétiques efficaces. Sont notamment encouragés :

- Les panneaux solaires thermiques
- Les panneaux solaires photovoltaïques
- Le chauffage renouvelable (exemple : géothermie, pompe à chaleur, puits canadien, ...)
- La mutualisation des ressources énergétiques (production de chaleur collective centralisée)

45. La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

46. Les installations de production d'énergie renouvelable ne devront pas nuire, par leur volume, leur aspect, le bruit et leur emplacement, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles devront s'intégrer.

47. **Les installations de production d'énergie renouvelable** (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) **doivent être intégrés aux éléments architecturaux des constructions.** En cas de difficulté, pour des raisons esthétiques ou techniques, **les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sur une surface totale maximale de 15m².** L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin.
48. **La pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée** dans les configurations non cumulatives suivantes :
- Les panneaux sont placés en alignement avec les baies de la façade (comme si l'on plaçait des lucarnes)
 - Les panneaux couvrent un pan de toiture entier
 - Les panneaux couvrent une portion de toiture d'un seul tenant depuis l'acrotère jusqu'au faitage (voir Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement), la portion pouvant correspondre à une fonction identifiable (annexe*/extension*)
49. **L'implantation d'éoliennes domestiques est autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
- Les dispositifs devront garantir une bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
 - Conditions posées par le code de l'urbanisme : la distance entre l'éolienne et les limites du terrain doit être au minimum égale à un tiers de sa hauteur ; elle ne doit pas gêner la circulation aérienne et elle ne doit pas être visible depuis la voie publique.
 - La hauteur du mat est inférieure à 8m
50. **L'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure (ITE) est autorisée** à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions. L'ITE devra privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor de façon à respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine. L'ITE doit notamment permettre de conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...)
51. **Les façades végétalisées et bandes de pleine terre plantées pour plantes grimpantes sont encouragées.** Une dérogation de 0.20 mètre par rapport aux règles d'implantation du bâti (articles U5 et U6) pourra être autorisée en cas de réalisation de tels aménagements.

➤ **Pour les bâtiments d'activités économiques (notamment cas des rez-de-chaussée avec commerces-service-restauration)**

Le paragraphe suivant concerne les travaux de réhabilitation des bâtiments ayant accueilli des activités de commerce ou de services, mais également les travaux pour la création de nouveaux commerces ou services dans les bâtiments d'habitation.

Principes généraux

52. La hauteur des vitrines est limitée à la hauteur du rez-de-chaussée, sauf si le commerce occupe également les étages.
53. Les aménagements liés au commerce ou au service au niveau des fenêtres de l'étage, des trumeaux ou de la toiture sont interdits.
54. Les modénatures de la façade (encordement, bandeau en relief) ne peuvent être dissimulées.
55. Le maintien d'un accès, depuis le domaine public, aux étages non occupés par le commerce est obligatoire.

56. Pour les vitrines en feuillure*, les rideaux métalliques doivent être intégrés à l'intérieur. Pour les vitrines en applique*, les rideaux métalliques doivent être intégrés dans un caisson masqué dans l'épaisseur de la saillie*.
57. Tous les éléments techniques comme les climatiseurs et autres boîtiers techniques doivent être exclus de la vision du domaine public.

Concernant les façades commerciales en applique*:

58. La façade commerciale vient en applique* devant le mur existant
59. La façade commerciale peut monter jusqu'au niveau de l'appui des baies de l'étage
60. La saillie* par rapport au nu du mur existant ne peut pas être supérieure à 0,2 mètre
61. Les matériaux d'habillage peuvent être différents des matériaux de la façade d'origine, mais l'ensemble doit offrir une cohérence
62. Sa composition doit reprendre celle des baies de l'étage, sans toutefois devoir être strictement identique. L'ensemble doit offrir une cohérence.

Concernant les façades commerciales en feuillure*

63. La façade commerciale vient s'insérer dans les baies du rez-de-chaussée.
64. Les vitrines prennent la place des portes et des fenêtres existantes préalablement, en supprimant parfois l'allège pour descendre l'ouverture jusqu'au sol.
65. La composition respecte le rythme des vides et des pleins dicté par les étages, tout en pouvant réunir deux baies ou élargir chaque ouverture.
66. Hormis le verre apporté pour les vitrines, les matériaux restent identiques à ceux des étages.

Transformation d'un commerce en habitation

67. Les travaux de façades devront répondre aux dispositions suivantes :
- Dans le cas de l'arrêt de l'activité commerciale, **la vitrine doit être soit conservée et réhabilitée, soit modifiée** en recherchant à trouver une harmonie avec le reste de la façade. Le rythme vertical des ouvertures et trumeaux de l'étage doit être retrouvé.
 - Quand cela est possible, les travaux réalisés doivent permettre le retour, à terme, d'une occupation commerciale même après la fermeture du commerce.

ARTICLE U.11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

1. Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale et des trottoirs.
2. **Les parkings mutualisés sont encouragés** pour tous les types de destinations. Il est possible de mutualiser, au sein d'une ou plusieurs aires, les places sur une même opération ou entre plusieurs opérations comportant plusieurs destinations.
3. Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. En outre, il est apprécié au regard de la destination de la construction ou de l'aménagement, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
4. Dans le cas des constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, un changement de destination, une réhabilitation ou une extension supérieure à 20m² nécessite la prise en compte de la norme de stationnement définie en fonction de la destination finale du bien.

5. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation de la totalité des places de stationnement**, hors stationnement des poids lourds (exemples : bande roulante, pavé, graviers, structures alvéolaires) afin de limiter l'imperméabilité des sols. La nature des matériaux devra être précisé dans la demande de permis de construire ou d'aménager. Les matériaux imperméables de type enrobé, béton etc. sont interdits.
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Eau")

Conditions du stationnement automobile selon les destinations et sous destinations

6. Pour les constructions, changements de destination des bâtiments et opérations à destination d'**habitat** :
- Il est exigé **deux places de stationnement automobile par logement**. Pour les logements conventionnés* et les opérations type béguinage, il est exigé une place par logement.
 - Pour toute **opération de 5 logements et plus**, une place de stationnement pour les visiteurs est exigée par tranche de 5 logements. Le stationnement supplémentaire devra être géré en priorité par un parking mutualisé. Le parking linéaire sur la voirie* est à éviter.
 - Pour les hébergements, il est exigé un minimum d'une place pour 5 lits.
7. Pour les constructions nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**, il n'est pas défini de règle. Le nombre de places de stationnement à créer sera défini en tenant compte de l'effectif susceptible d'être accueilli (personnel et clientèle).
8. Pour les **commerces et activités de services** et **bureaux**, il est exigé **une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher***.
9. Pour les **hébergements hôteliers et touristiques**, il est exigé un minimum d'**une place pour 3 lits**
10. Pour les bâtiments à destination **autre**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- Pour l'évolution, de chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Stationnement des cycles :

11. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu au code de la construction et de l'habitation **doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment** (de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol.
12. Sous réserve de justification particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque inondation ou toute autre disposition relative à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, **il pourra être admis de réaliser, tout ou partie des emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions** (notamment sur les aires de stationnement motorisé) sur la même unité foncière* que le(s) bâtiment(s). Dès lors, **l'espace devra être couvert, facilement visible et accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment**, avec des matériaux de construction qui privilégient la transparence et l'éclairage naturel et disposer d'équipements adaptés.
Pour les bâtiments à destination d'habitation, l'espace devra être clos et sécurisé par une porte.
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Espace public")
13. Chaque emplacement doit représenter une **surface minimale de 0.75 m²**.
14. La capacité de stationnement des cycles répond à minima, en fonction de la sous-destination des constructions, aux normes suivantes :
- Destination « Habitat »
- **Logements** (dont logements locatifs sociaux et accession sociale) : **un emplacement par logement** porté à deux emplacements pour un logement supérieur à 80 m²
 - **Hébergements** : un emplacement par lit

Autres destinations et sous-destinations

- **Hôtel et hébergements touristiques** : 1 emplacement pour cinq lits
- **Bureaux, commerces, services et artisanat** : un emplacement par tranche de 100 m²
- **Equipement d'intérêt collectif et services publics** : un emplacement par tranche de 150m²

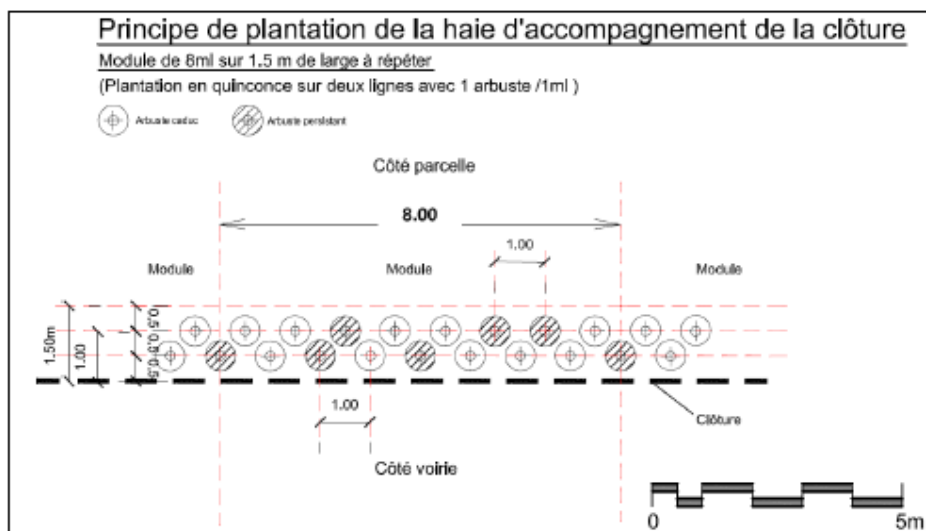
ARTICLE U.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Biodiversité", ainsi qu'au Guide technique du bocage en annexe du PLUi)

1. L'aménagement de la parcelle devra prendre en compte le respect du terrain naturel : topographie, végétation déjà en place et sens d'écoulement des eaux pluviales.
2. Les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige, les talus, les fossés et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien et sous réserve de justification, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres* du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du présent règlement.
3. **Selon les zones, un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre* s'applique.** Se référer au règlement de zone pour connaître les modalités d'application du présent alinéa.
4. Les méthodes de plantation peuvent s'appuyer sur le guide mis en place par le PNRCMO, indiqué en **annexe 1 du règlement**.
5. **La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite.**
6. Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et d'un revêtement perméable afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.
7. Les plantations d'essence locales sous forme de trame arbustive, bande boisée, haie, ou noue paysagère, sont fortement recommandées.
8. Les noues ou fossés seront plantées de vivaces herbacées de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
9. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noue, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction, aux éléments de clôture et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.
10. **Les aires de stationnement proposant au moins quatre emplacements doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbuste pour 4 places de stationnement, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du règlement.
11. L'aménagement devra limiter au maximum l'impact des véhicules stationnés sur la parcelle depuis le domaine public, par un positionnement judicieux et des plantations appropriées.

12. Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt :

- Les haies à planter en limite parcellaire, en accompagnement de la clôture, devront s'inspirer au maximum du principe de plantation suivant :
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquée par une haie végétale composée d'essence à feuillage persistant ou marcescent.



INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UAc** correspond aux espaces urbains centraux de centre-bourg. C'est une zone à vocations multiples.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UAc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries et entrepôts**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE UAc.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.

3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements conventionnés*** (arrondi à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).
4. La construction d'**annexes* de type abri de jardin** est autorisée si leur emprise au sol n'excède pas **15m² par abri** et 30m² en tout si plusieurs abris, séparés de 10m au minimum, sont construits sur une même unité foncière.
5. Dans les **périmètres de protection des commerces et activités de services** délimités au Plan réglementaire A, le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hôtellerie ou aux activités de services avec accueil de clientèle sous réserve que la nouvelle destination entre dans le champ des destinations « commerce et activités de services » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
6. Les installations relevant du régime des installations classées* (ICPE) sont autorisées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
7. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
8. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
9. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
10. Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
11. Les travaux liés à la requalification ou au changement de destination des éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

PARTIE II – EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UAc.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UAc.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UAc.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

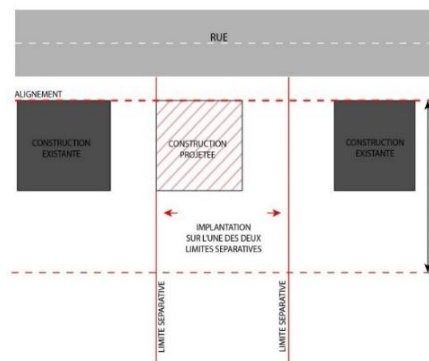
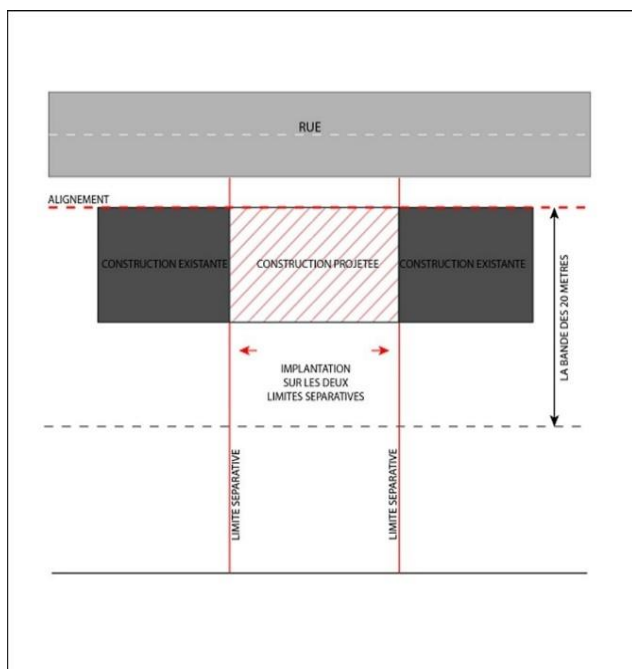
1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations doivent être implantées, sur au moins 2/3 de leur façade :
 - Soit **à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être
 - Soit **en retrait des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, **en s'alignant sur l'une des constructions contiguës**, la plus proche de l'alignement*
 - Soit **à 4 mètres ou plus des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.
3. Les **unités foncières en second rang***, c'est-à-dire derrière les unités foncières en deuxième rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique* ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

ARTICLE UAc.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

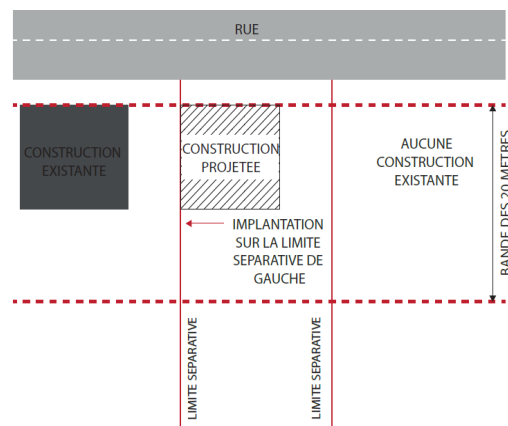
1. Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Dans la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extension autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article **doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives* latérales**. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, la construction sera implantée sur celle sur laquelle une autre construction est déjà implantée.

Implantation sur les deux limites séparatives



Implantation sur l'une des deux limites séparatives



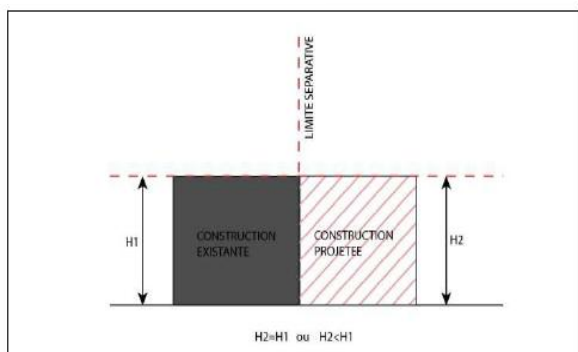
3. Au-delà de la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extensions* ne peuvent être implantées le long des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle*, qu'en respect des **conditions suivantes non cumulatives** :

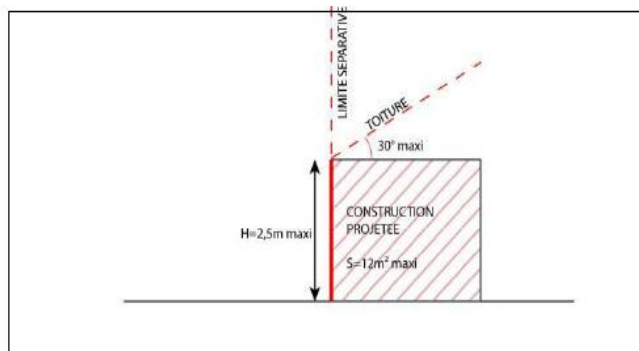
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres et dont la toiture est de 30° au maximum
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants

Implantation en limite séparative en dehors de la bande de 20m

Cas condition a)



Cas condition c)



4. Dans l'ensemble des cas

Lorsque, en application des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

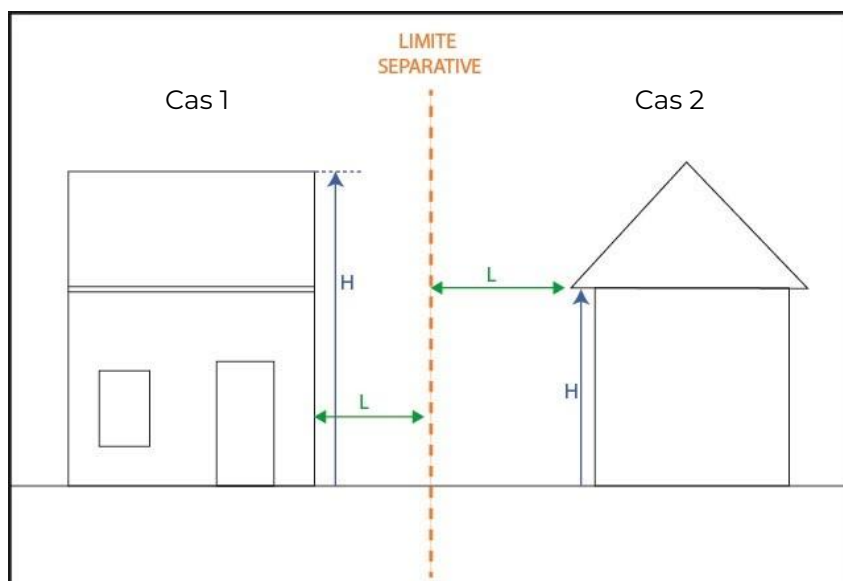
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
- Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

5. **Pour les annexes* type abri de jardin**, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

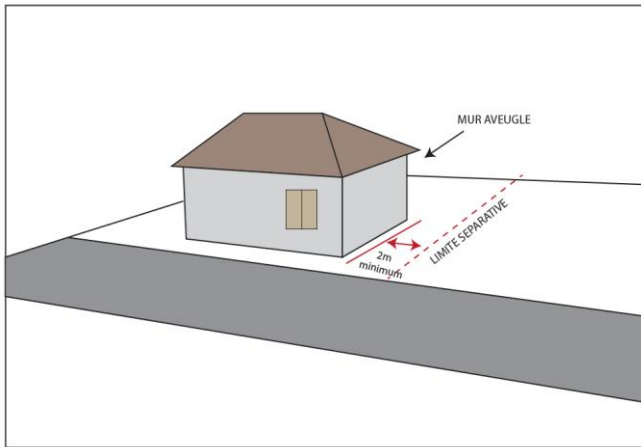
Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L = H/2$). Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

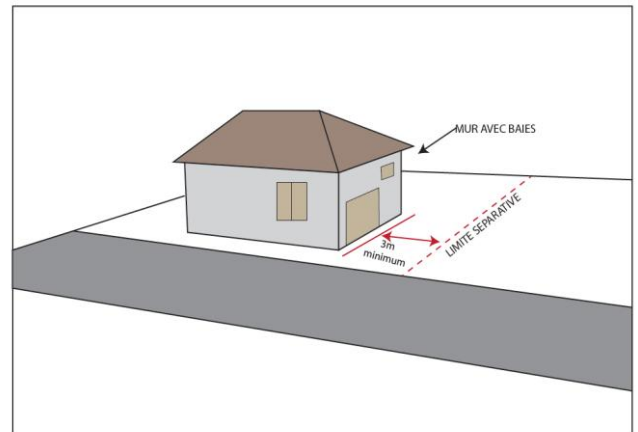
Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



ARTICLE UAc.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

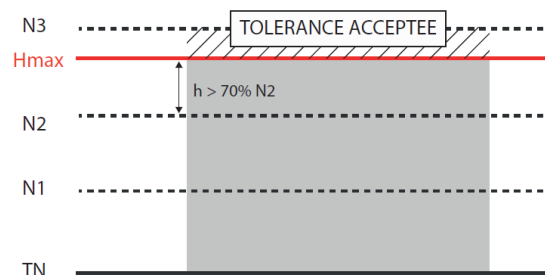
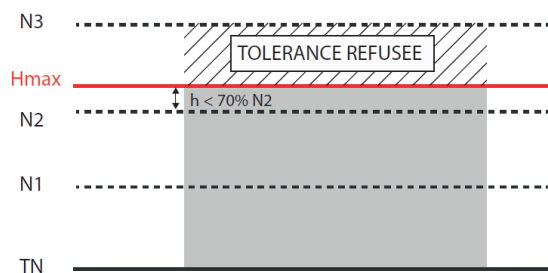
2. Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UAc.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* des constructions.

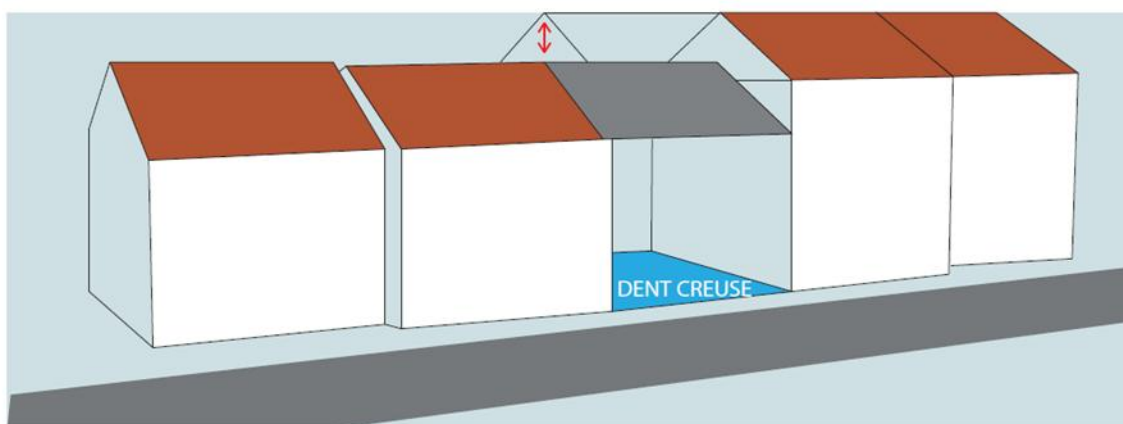
ARTICLE UAc.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
3. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2 du présent article et des annexes*, **la hauteur maximale d'une construction est de 14 mètres au faitage**, dans le cas d'une toiture en pente* et de 10 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.
4. Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale au sommet des constructions ne peut dépasser 4 mètres au faitage et 3 mètres au haut de l'acrotère*.
5. Une **tolérance maximale d'un mètre est autorisée** dans les conditions non cumulatives suivantes :
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un étage entamé à plus de 70% (voir schéma), et ce afin de disposer d'un nombre entier d'étages droits*
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines



6. **En cas de construction en « dent creuse »**, édifié au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.

Hauteur des constructions en dent creuse



ARTICLE UAc.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UAc.11 – STATIONNEMENT

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **En cas d'impossibilité d'aménager les places de stationnement automobile nécessaires sur le terrain d'assiette**, il pourra être fait l'application d'une dérogation par :
 - Acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 250m autour du projet
 - Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant dans une rayon de 250 mètres autour du projet

ARTICLE UAc.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. La zone UAc n'est pas concernée par les règles d'emprise minimale d'espaces de pleine terre*.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UAd** correspond aux espaces de centre-village. C'est une zone à vocations multiples. Elle se décline en deux catégories :

Le zonage **UAd** est divisé en deux sous-catégories :

- La zone **UAd-I** correspondant aux centre-villages de morphologie rurale ;
- La zone **UAd-II** correspondant aux centre-villages de morphologie urbaine.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UAd.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries et entrepôts**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE UAd.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.

3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements conventionnés*** (arrondi à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).
4. Les constructions à destination de **commerce et activité de services ne peuvent représenter plus de 500m² de surface de plancher***.
5. La construction d'**annexes* de type abri de jardin** est autorisée si leur emprise au sol n'excède pas **15m² par abri** et 30m² en tout si plusieurs abris, séparés de 10m au minimum, sont construits sur une même unité foncière.
6. Dans les **périmètres de protection des commerces et activités de services** délimités au Plan réglementaire A, le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hôtellerie ou aux activités de services avec accueil de clientèle, sous réserve que la nouvelle destination entre dans le champ des destinations « commerce et activités de services » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
7. Les installations relevant du régime des installations classées* (ICPE) sont autorisées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
8. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
9. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
10. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
11. Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
12. Les travaux liés à la requalification ou au changement de destination des éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

PARTIE II – EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UAd.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UAd.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

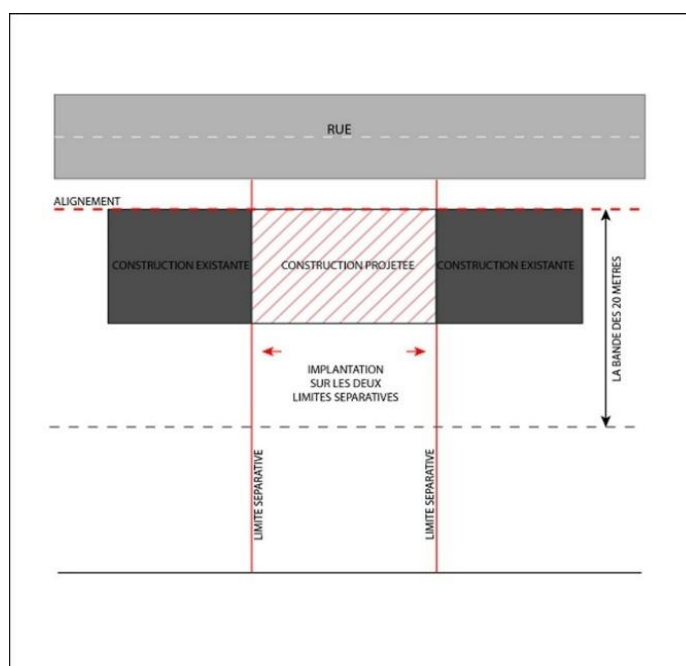
ARTICLE UAd.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations doivent être implantées, sur au moins 2/3 de leur façade :
 - Soit **à l'alignement* des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être
 - Soit **en retrait des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, en s'alignant sur l'une des constructions contiguës, la plus proche de l'alignement*
 - Soit **à 4 mètres ou plus des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être
3. Les unités foncières en **second rang***, c'est-à-dire derrière les unités foncières en deuxième rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique* ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

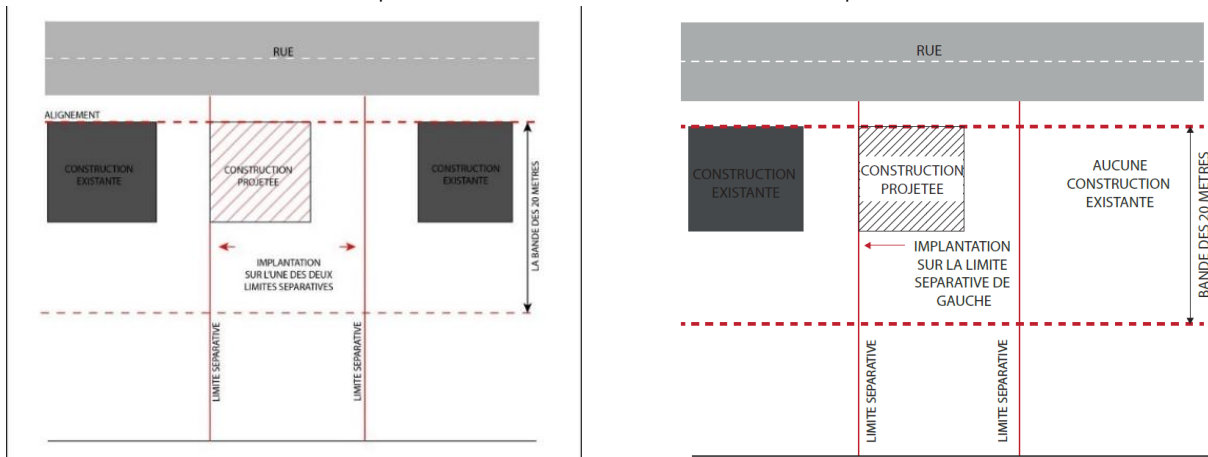
ARTICLE UAd.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Dans la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics
Les constructions et extension autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article **doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives* latérales**. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, la construction sera implantée sur celle sur laquelle une autre construction est déjà implantée.

Implantation sur les deux limites séparatives



Implantation sur l'une des deux limites séparatives



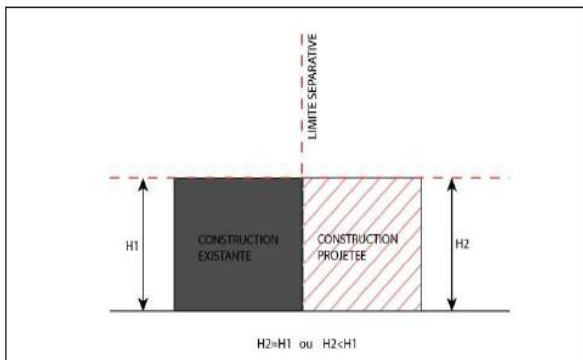
3. Au-delà de la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extensions* ne peuvent être implantées le long des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

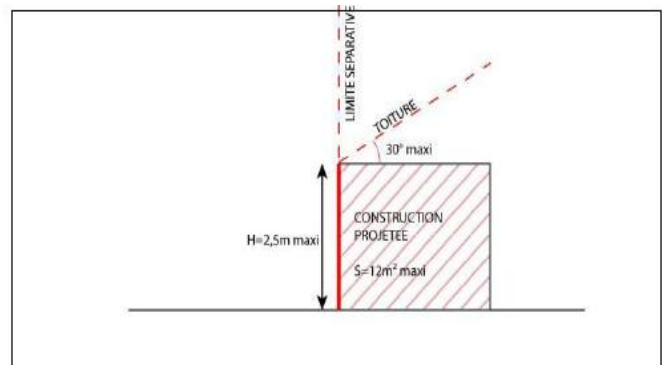
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres et dont la toiture est de 30° au maximum
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants

Implantation en limite séparative en dehors de la bande de 20m

Cas condition a)



Cas condition c)



4. Dans l'ensemble des cas

Lorsque, en application des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

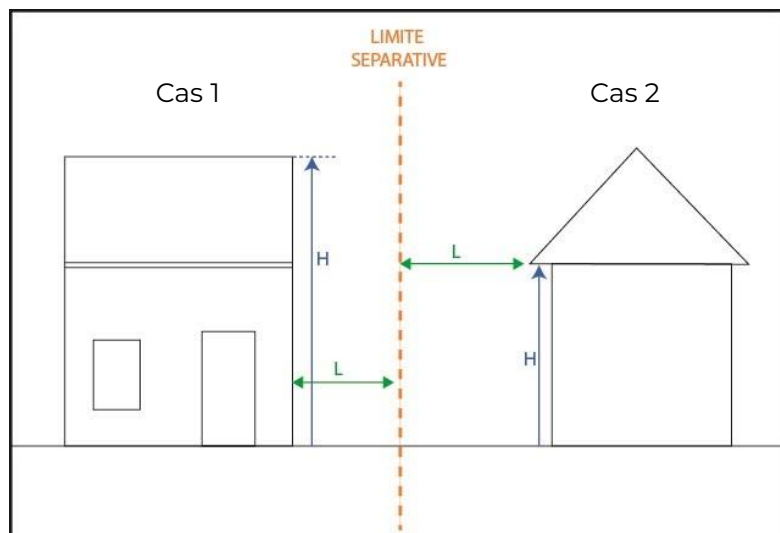
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
- Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)

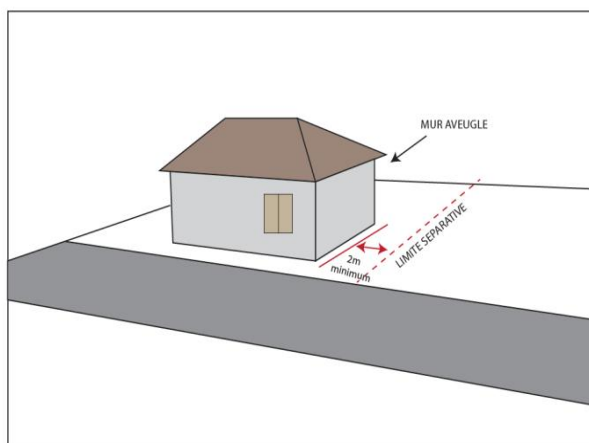
Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

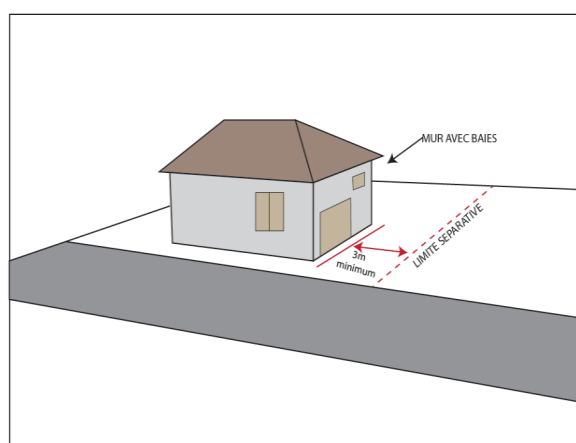
Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



5. **Pour les annexes* type abri de jardin**, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UAd.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance sera au minimum de 3 mètres.**

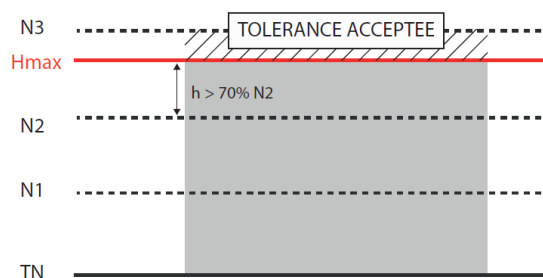
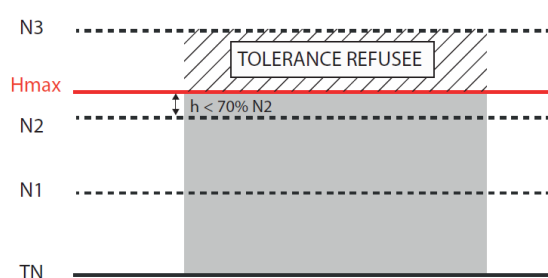
ARTICLE UAd.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
- L'emprise au sol* maximale sur un terrain est de **0,8**

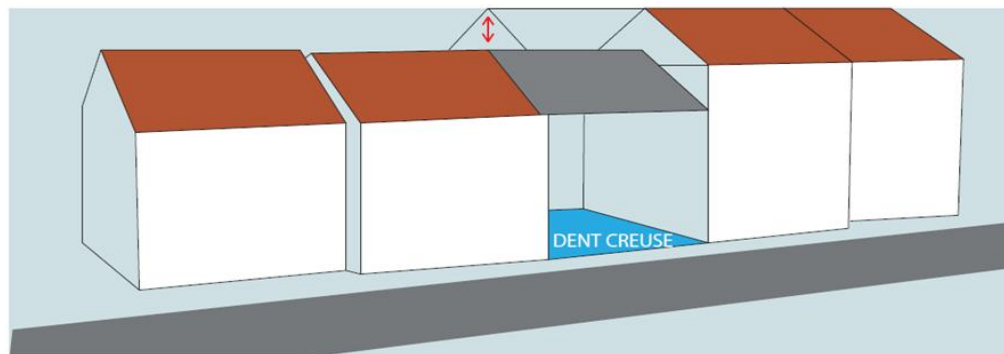
3. Un **bonus d'emprise au sol* de 10%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UAd12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.
4. Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019 dont l'emprise au sol est supérieure ou égale aux valeurs prévues par l'alinéa 2 du présent article, une **augmentation de 30m²** de l'emprise au sol* en extension du bâti principal* existant par rapport à l'existant est autorisée. Cette augmentation de surface est autorisée dans le respect de l'article UAd.12 relatif à l'emprise minimum d'espace de pleine terre*.

ARTICLE UAd.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
3. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2 du présent article et des annexes*, la hauteur maximale d'une construction est définie par catégorie de zone comme suit :
 - **dans la zone UAd-I : 9 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente*, et de **7,5 mètres au haut de l'acrotère*** dans le cas d'une toiture plate*.
 - **dans la zone UAd-II : 12 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente*, **9 mètres au haut de l'acrotère** dans le cas d'une toiture plate*
4. Pour les bâtiments **annexes***, la hauteur totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faîtage** et 3 mètres au haut de l'acrotère*.
5. Une **tolérance maximale d'un mètre est autorisée** dans les conditions non cumulatives suivantes :
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un **étage entamé à plus de 70%** (voir schéma), et ce afin de disposer d'un nombre entier d'étages droits*
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines



En cas de **construction en « dent creuse »**, édifié au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.



Hauteur des constructions en dent creuse

ARTICLE UAd.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UAd.11 – STATIONNEMENT

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **En cas d'impossibilité d'aménager les places de stationnement automobile nécessaires sur le terrain d'assiette**, il pourra être fait l'application d'une dérogation par :
 - Acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 250m autour du projet
 - Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant dans une rayon de 250 mètres autour du projet

ARTICLE UAd.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 10% de l'unité foncière*.** Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UBa** correspond aux espaces urbains péricentraux denses. C'est une zone à vocations multiples.

Le zonage **UBa** est divisé en deux sous-catégories :

- La zone **UBa-I** correspondant aux tissus urbains de faubourg de faible hauteur ;
- La zone **UBa-II** correspondant aux tissus urbains de faubourg de moyenne hauteur.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UBa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries et entrepôts**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE UBa.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.

3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements conventionnés*** (arrondi à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).
4. Les constructions à destination de **commerce et activité de services ne peuvent représenter plus de 500m² de surface de plancher***.
5. La construction d'**annexes* de type abri de jardin** est autorisée si leur emprise au sol n'excède pas **15m² par abri** et 30m² en tout si plusieurs abris, séparés de 10m au minimum, sont construits sur une même unité foncière.
6. Dans les **périmètres de protection des commerces et activités de services** délimités au Plan réglementaire A, le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hôtellerie ou aux activités de services avec accueil de clientèle, sous réserve que la nouvelle destination entre dans le champ des destinations « commerce et activités de services » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
7. Les installations relevant du régime des installations classées* (ICPE) sont autorisées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
8. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
9. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
10. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
11. Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
12. Les travaux liés à la requalification ou au changement de destination des éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UBa.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UBa.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

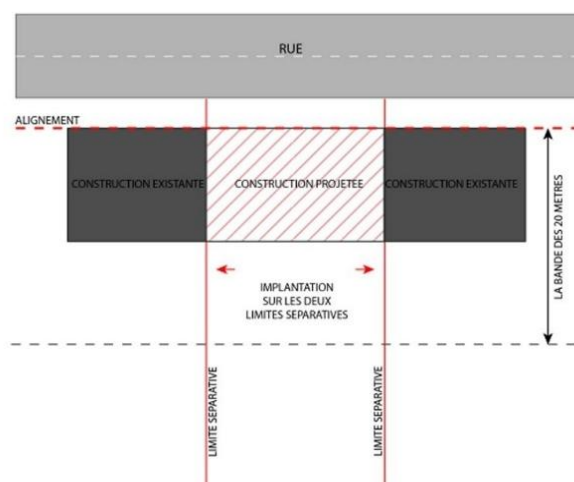
PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UBa.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations doivent être implantées, sur au moins 2/3 de leur façade :
 - Soit **à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être
 - Soit **en retrait des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, en s'alignant sur l'une des constructions contiguës, la plus proche de l'alignement*
 - Soit **à 4 mètres ou plus des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.
3. Les unités foncières en **second rang***, c'est-à-dire derrière les unités foncières en deuxième rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique* ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

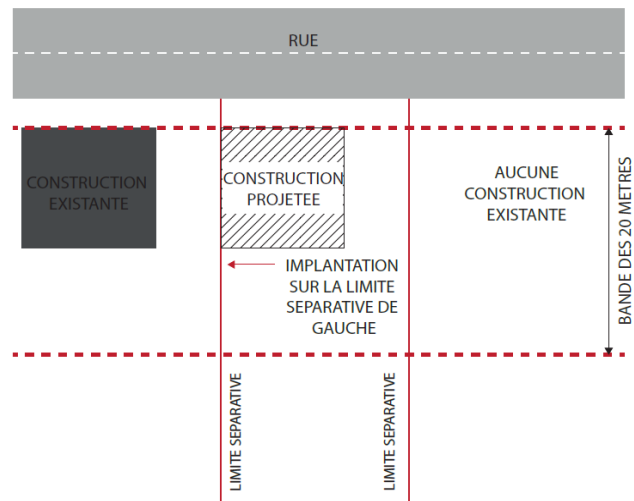
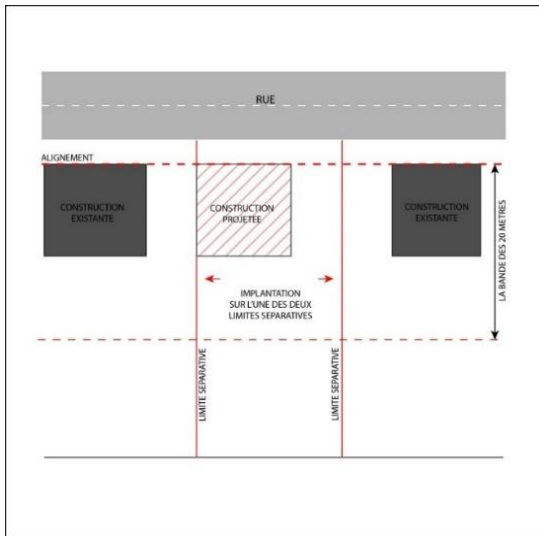
ARTICLE UBa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Dans la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics
 - En **zone UBa-I**, les constructions et extensions* autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article **doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives* latérales**. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, la construction sera implantée sur celle sur laquelle une autre construction est déjà implantée.
 - En **zone UBa-II**, les constructions et extensions* autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article **peuvent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives* latérales**.



Implantation sur les deux limites séparatives

Implantation sur l'une des deux limites séparatives



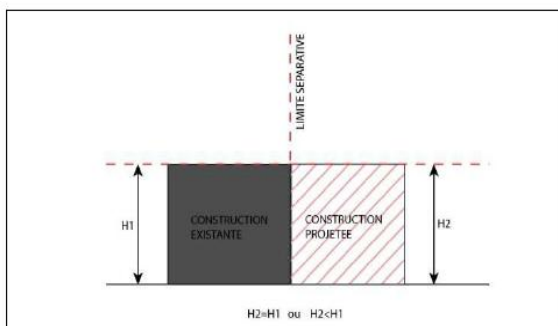
3. Au-delà de la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extensions* ne peuvent être implantées le long des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

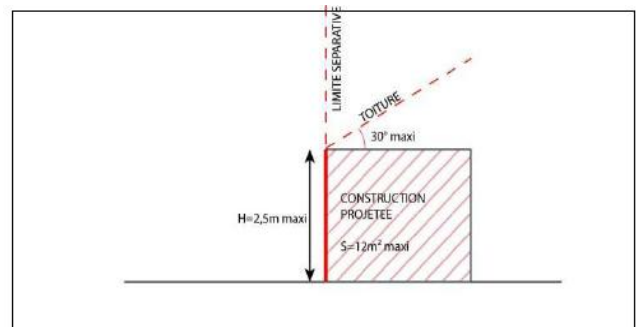
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres et dont la toiture est de 30° au maximum
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants

Implantation en limite séparative en dehors de la bande de 20m

Cas condition a)



Cas condition c)



4. Dans l'ensemble des cas

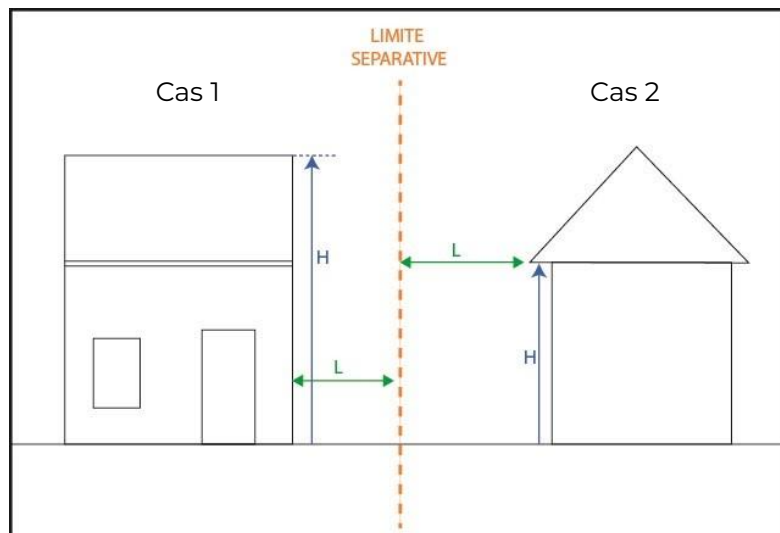
Lorsque, en application des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en **conservant des marges d'isolement***, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
- Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

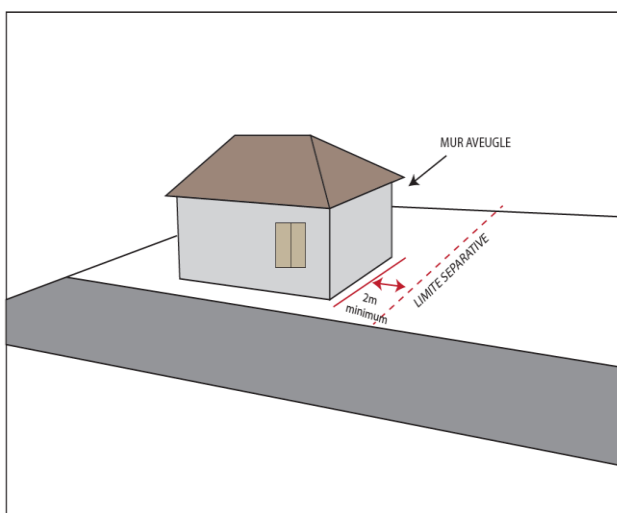
Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
 Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

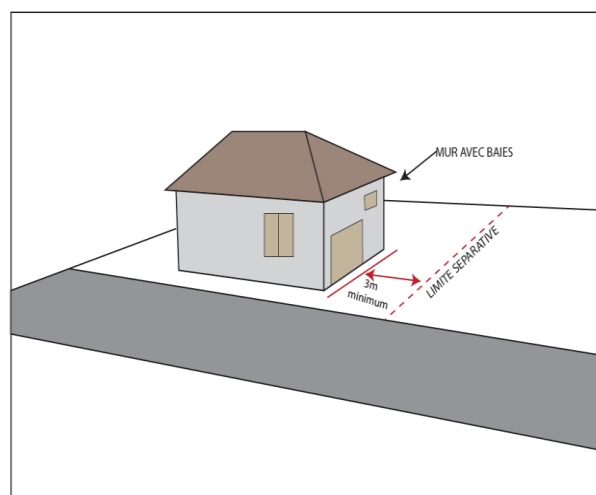
Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



5. **Pour les annexes* type abri de jardin**, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UBa.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

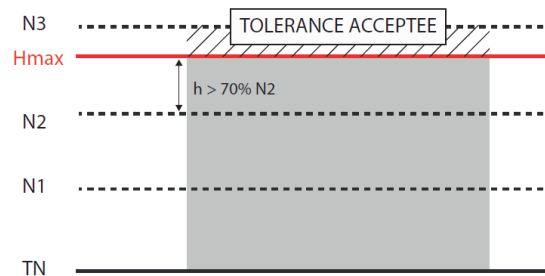
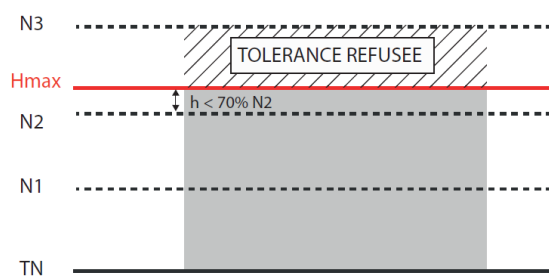
ARTICLE UBa.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. L'emprise au sol* maximale sur un terrain est de **0,7**

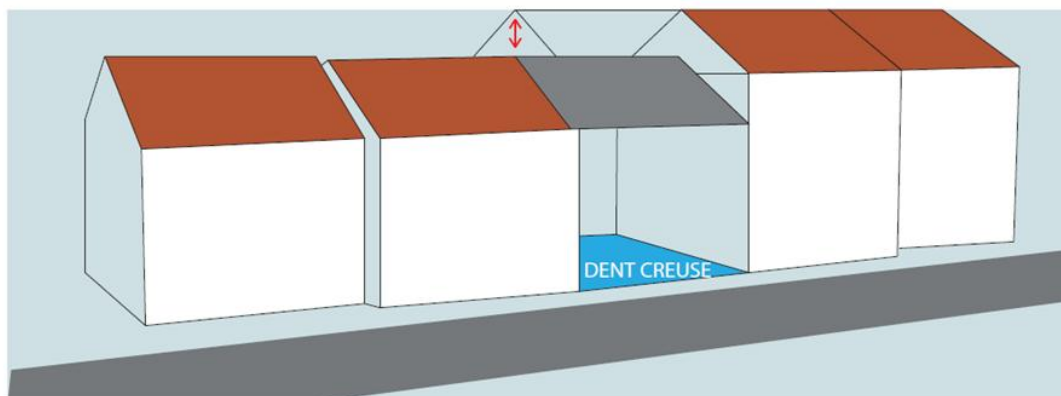
3. Un **bonus d'emprise au sol* de 10%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UBa.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.
4. Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019 dont l'emprise au sol est supérieure ou égale aux valeurs prévues par l'alinéa 2 du présent article, une **augmentation de 30m² de l'emprise au sol*** en extension du bâti principal* existant par rapport à l'existant est autorisée. Cette augmentation de surface est autorisée dans le respect de l'article UBa.12 relatif à l'emprise minimum d'espace de pleine terre*.

ARTICLE UBa.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans la zone **UBa-I**, en dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 1 du présent article et des annexes*, **la hauteur* maximale est de 9 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.
3. Dans la zone **UBa-II**, en dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 1 du présent article et des annexes*, **la hauteur* maximale est de 15 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente* et de 12 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.
4. Pour les bâtiments **annexes***, la hauteur* totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faîtage** et 3 mètres au haut de l'acrotère*.
5. Une **tolérance maximale d'un mètre est autorisée** dans les conditions non cumulatives suivantes :
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un **étage entamé à plus de 70%** (voir schéma), et ce afin de disposer d'un nombre entier d'étages droits*
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines



6. En cas de construction en « **dent creuse** », édifié au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur* maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.



Hauteur des constructions en dent creuse

ARTICLE UBa.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UBa.11 – STATIONNEMENT

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **En cas d'impossibilité d'aménager les places de stationnement automobile nécessaires sur le terrain d'assiette**, il pourra être fait l'application d'une dérogation par :
 - Acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 250m autour du projet
 - Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant dans un rayon de 250 mètres autour du projet

ARTICLE UBa.12– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 10% de l'unité foncière*.**
Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UBb** correspond aux espaces de type front urbains. C'est une zone à vocations multiples.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UBb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries** et **entrepôts**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. Les installations et constructions à destination de **commerce de gros**
4. Les installations et constructions à destination de **cinéma**
5. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
6. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
7. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
8. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE UBb.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.

3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements conventionnés*** (arrondi à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).
4. Les constructions à destination de **commerce et activité de services ne peuvent représenter plus de 150m² de surface de plancher***.
5. La construction d'**annexes* de type abri de jardin** est autorisée si leur emprise au sol n'excède pas **15m² par abri** et 30m² en tout si plusieurs abris, séparés de 10m au minimum, sont construits sur une même unité foncière.
6. Dans les **périmètres de protection des commerces et activités de services** délimités au Plan réglementaire A, le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hôtellerie ou aux activités de services avec accueil de clientèle, sous réserve que la nouvelle destination entre dans le champ des destinations « commerce et activités de services » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
7. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
8. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
9. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
10. Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
11. Les travaux liés à la requalification ou au changement de destination des éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

PARTIE II - ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UBb.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UBb.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINE, ÉCOLOGIQUES

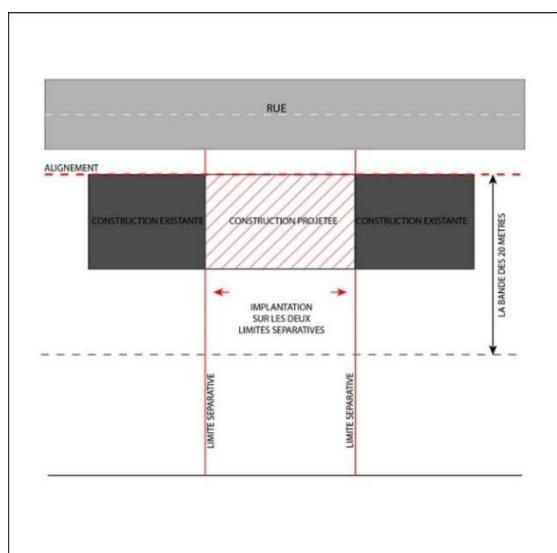
ARTICLE UBb.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations **doivent être implantées à l'alignement***.

ARTICLE UBb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

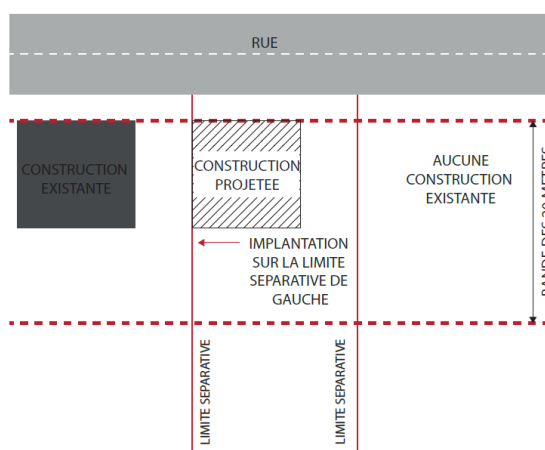
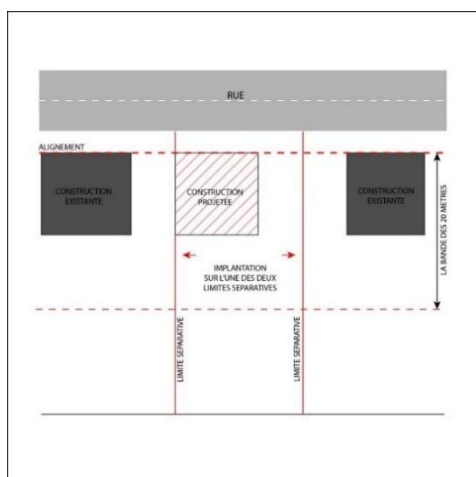
1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Dans la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extension autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 2 du présent article **doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives* latérales**. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, la construction sera implantée sur celle sur laquelle une autre construction est déjà implantée.



Implantation
sur les deux
limites
séparatives

Implantation sur l'une des deux limites séparatives



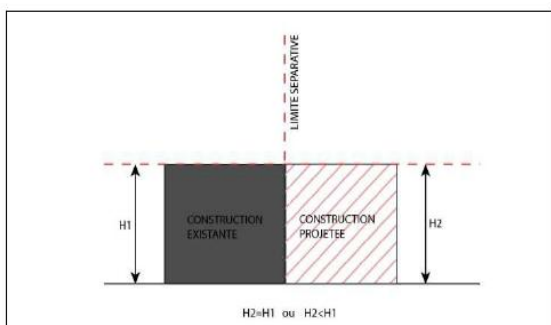
3. Au-delà de la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extensions* ne peuvent être implantées le long des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

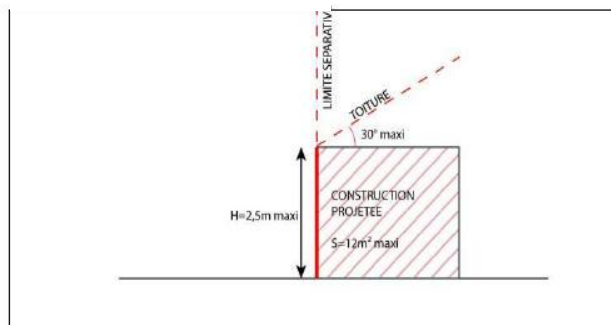
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur* totale n'excède pas 2,50 mètres
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres et dont la toiture est de 30° au maximum
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants

Implantation en limite séparative en dehors de la bande de 20m

Cas condition a)



Cas condition c)



4. Dans l'ensemble des cas

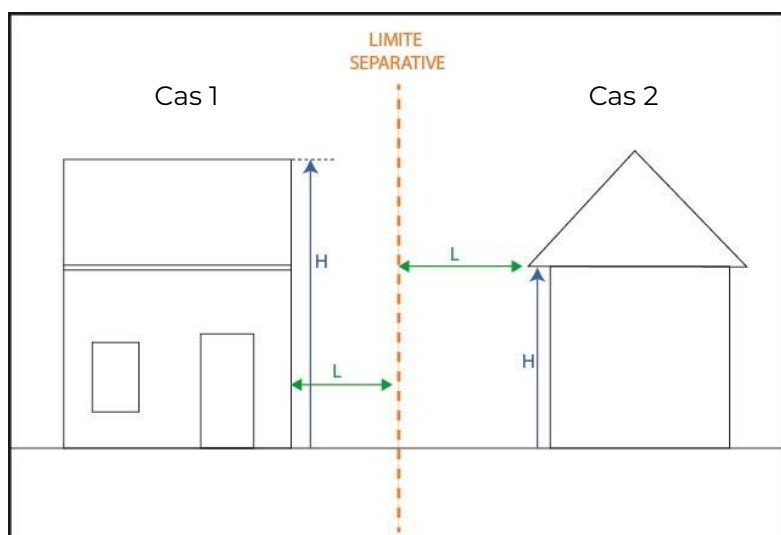
Lorsque, en application des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en **conservant des marges d'isolement***, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
- Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle

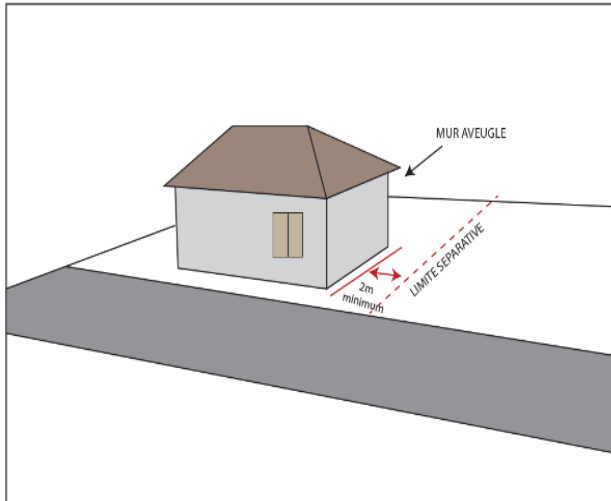
Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

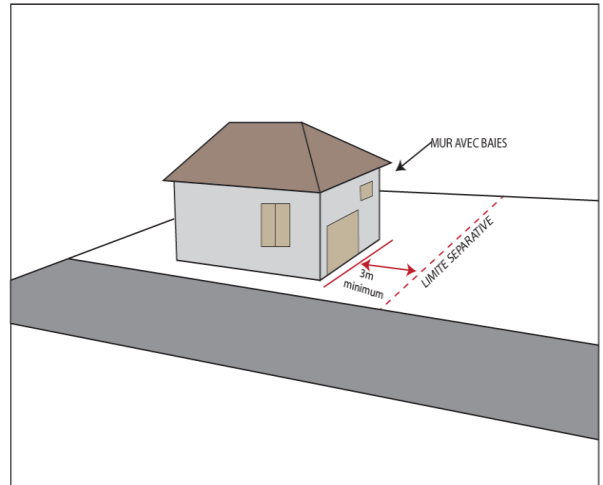
Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



5. **Pour les annexes* type abri de jardin**, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UBb.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. **Cette distance sera au minimum de 3 mètres.**

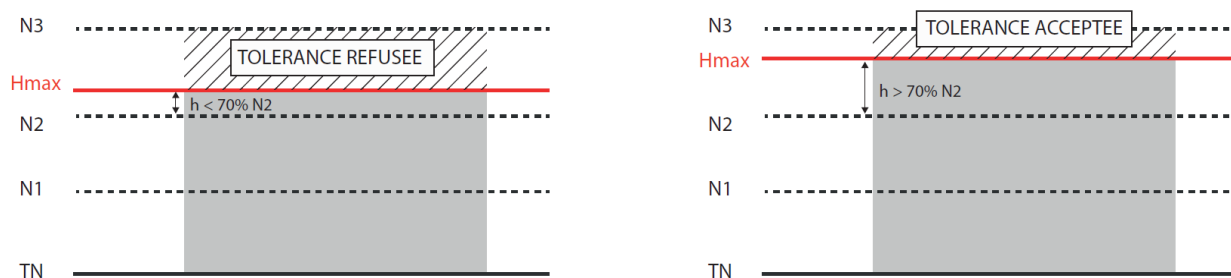
ARTICLE UBb.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. L'emprise au sol* maximale sur un terrain est de **0,2**.

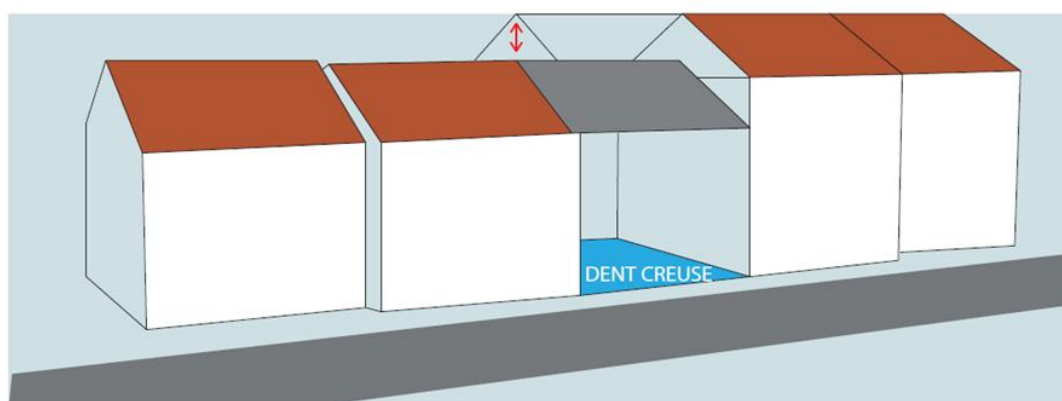
ARTICLE UBb.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
3. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2 du présent article et des annexes*, **la hauteur* maximale d'une construction est de 12 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.
4. Pour les bâtiments **annexes***, la hauteur* totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faîtage** et 3 mètres au haut de l'acrotère*.
5. Une **tolérance maximale d'un mètre est autorisée** dans les conditions non cumulatives suivantes :
- Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un **étage entamé à plus de 70%** (voir schéma), et ce afin de disposer d'un nombre entier d'étages droits*

- Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines



6. En cas de construction en « **dent creuse** », édifiée au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur* maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.



Hauteur des constructions en dent creuse

ARTICLE UBb.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UBb.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UBb.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. La zone UBb n'est pas concernée par les règles d'emprise minimale d'espaces de pleine terre*.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UCb** correspond aux espaces urbains d'habitat indépendant. C'est une zone à vocation principale d'habitat.

Le zonage **UCb** est divisé en deux sous-catégories :

- la zone **UCb-I** correspondant aux espaces occupés majoritairement par un habitat indépendant* à caractère rural ;
- la zone **UCb-II** correspondant aux espaces occupés majoritairement un habitat indépendant* à caractère balnéaire.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UCb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries, entrepôts, bureaux** ou **centre de congrès et d'exposition**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. Les installations et constructions à destination de **commerce et activités de services**
4. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
5. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
6. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
7. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE UCb.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements conventionnés*** (arrondi à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).
4. La construction d'**annexes* de type abri de jardin** est autorisée si leur emprise au sol n'excède pas **15m² par abri** et 30m² en tout si plusieurs abris, séparés de 10m au minimum, sont construits sur une même unité foncière.
5. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
6. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
7. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
8. Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
9. Les travaux liés à la requalification ou au changement de destination des éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

PARTIE II – EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UCb.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UCb.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

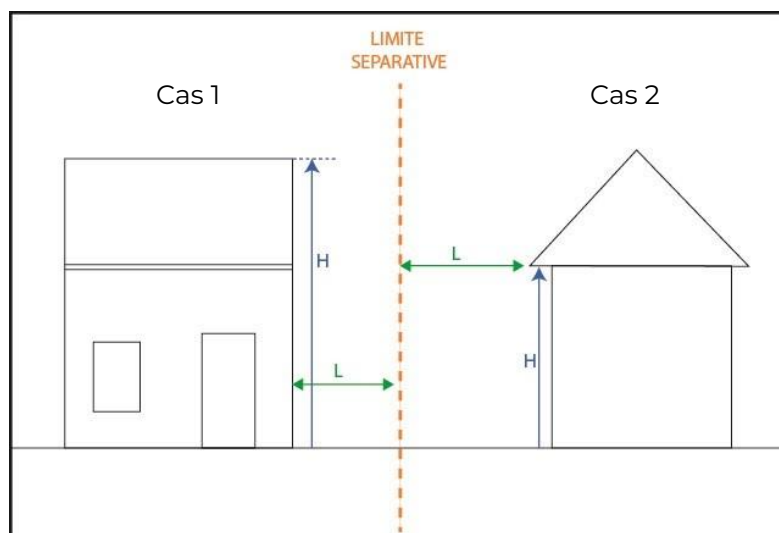
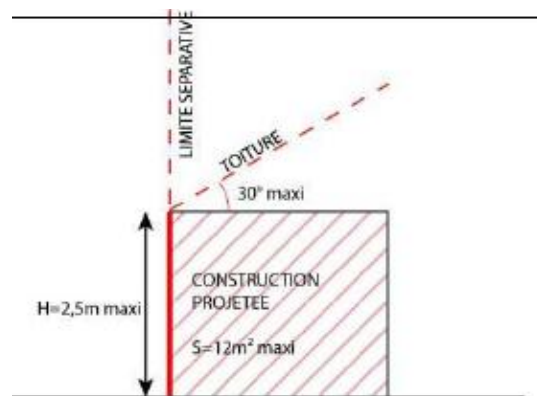
PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UCb.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations doivent être implantées comme suit :
 - Dans la **zone UCb-I** : **en retrait de 4 mètres ou plus** de l'alignement*
 - Dans la **zone UCb-II** : soit **à l'alignement***, soit **en retrait de 2 mètres ou plus** de l'alignement*
3. Les unités foncières en **second rang***, c'est-à-dire derrière les unités foncières en deuxième rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique* ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

ARTICLE UCb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Les constructions et extension autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article ne peuvent s'implanter sur les limites séparatives* latérales et de fond de parcelle* que dans le respect des conditions suivantes non cumulatives :
 - a) Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur* au droit de la limite séparative n'excède pas 2.50 mètres et dont la toiture est de 30° maximum
 - b) Lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.
3. Lorsque, en application des dispositions de l'alinéa 2 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en **conservant des marges d'isolement***, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
 - Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.



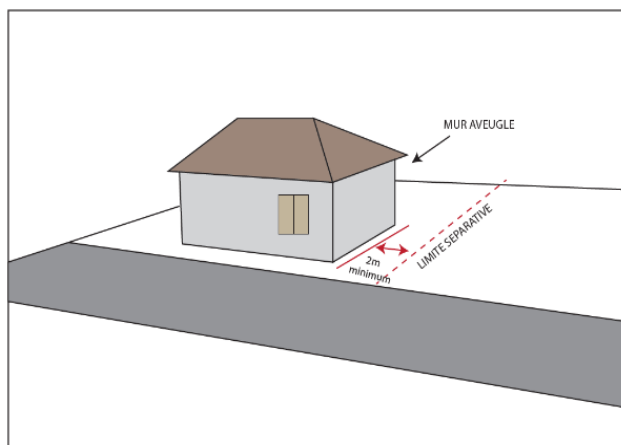
Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)

Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

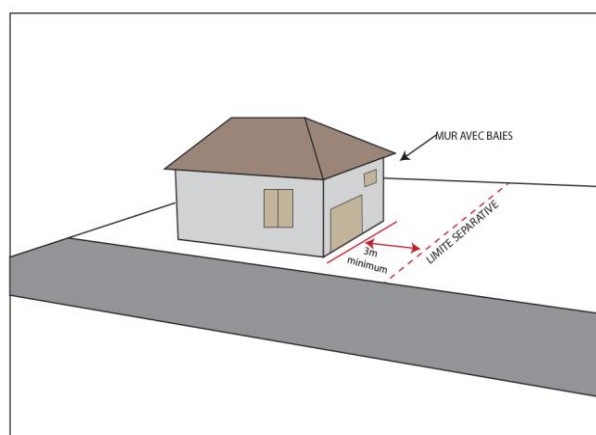
Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.

Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



4. Pour les **annexes* type abri de jardin**, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UCb.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

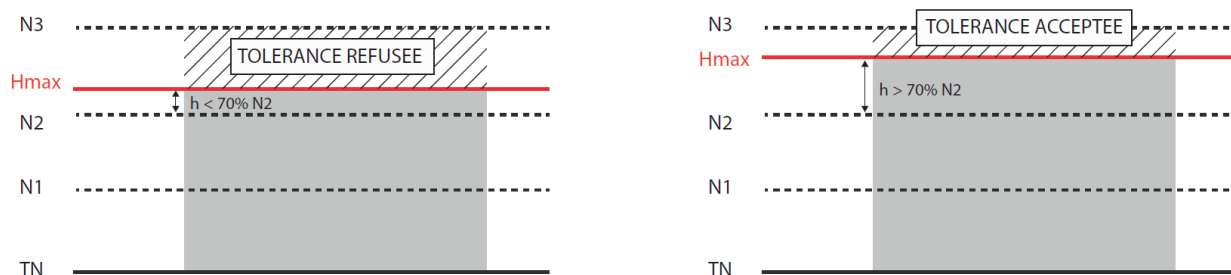
ARTICLE UCb.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, l'emprise au sol* maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :
 - En zone **UCb-I : 0,2**
 - En zone **UCb-II : 0,3**
3. Un **bonus d'emprise au sol* de 10%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UCb.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.
4. Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019 dont l'emprise au sol est supérieure ou égale aux valeurs prévues par l'alinéa 2 du présent article, une **augmentation de 30m² de l'emprise au sol*** en extension du bâti principal* existant par rapport à l'existant est autorisée. Cette augmentation de surface est autorisée dans le respect de l'article UCb.12 relatif à l'emprise minimum d'espace de pleine terre*.

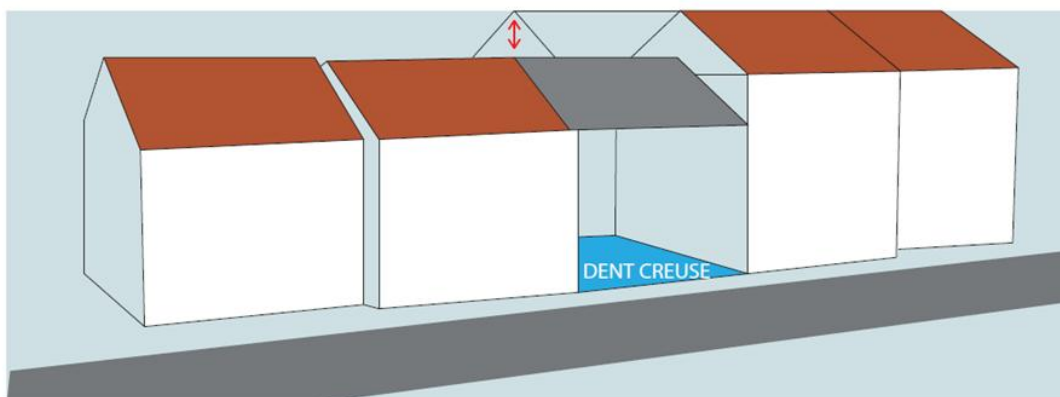
ARTICLE UCb.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines
2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

3. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2 du présent article et des annexes*, **la hauteur* maximale d'une construction est de 9 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.
4. Pour les bâtiments **annexes***, la hauteur* totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faîtage** et 3 mètres au haut de l'acrotère*.
5. Une tolérance maximale d'un mètre est autorisée dans les conditions non cumulatives suivantes :
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un **étage entamé à plus de 70%** (voir schéma), et ce afin de disposer d'un nombre entier d'étages droits*
 - Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines



6. En cas de construction en « **dent creuse** », édifié au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur* maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.



ARTICLE UCb.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UCb.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UCb.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **En zone UCb-I, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à minima à 50%** de l'unité foncière*.
3. **En zone UCb-II, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à minima à 40%** de l'unité foncière*.
4. Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UCd** correspond aux espaces urbains résidentiels de formes multiples. C'est une zone à vocation principale d'habitat.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UCd.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries et entrepôts**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE UCd.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.

3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements conventionnés*** (arrondi à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).
4. Les constructions à destination de **commerce et activité de services ne peuvent représenter plus de 180m² de surface de plancher***.
5. La construction d'**annexes* de type abri de jardin** est autorisée si leur emprise au sol n'excède pas **15m² par abri** et 30m² en tout si plusieurs abris, séparés de 10m au minimum, sont construits sur une même unité foncière.
6. Les installations relevant du régime des installations classées* (ICPE) sont autorisées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
7. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
8. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
9. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
10. Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
11. Les travaux liés à la requalification ou au changement de destination des éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UCd.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UCd.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UCd.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

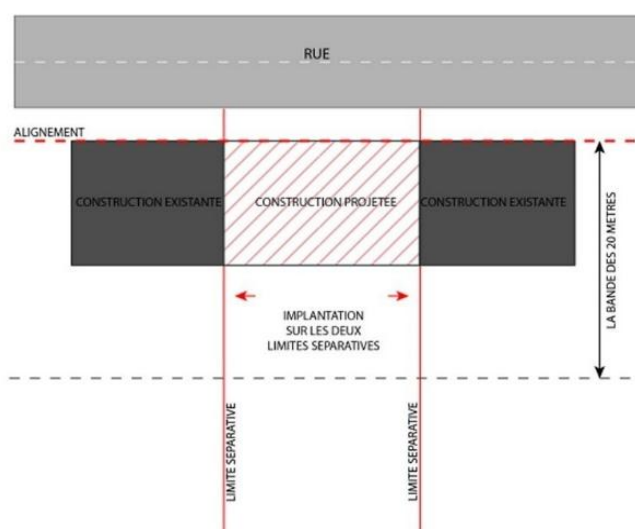
1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations doivent être implantées, sur au moins 2/3 de leur façade :
 - Soit à l'alignement* des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être
 - Soit en retrait des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, en s'alignant sur l'une des constructions contiguës, la plus proche de l'alignement*
 - Soit à 4 mètres ou plus des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être
3. Les unités foncières en **second rang***, c'est-à-dire derrière les unités foncières en deuxième rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique* ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

ARTICLE UCd.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

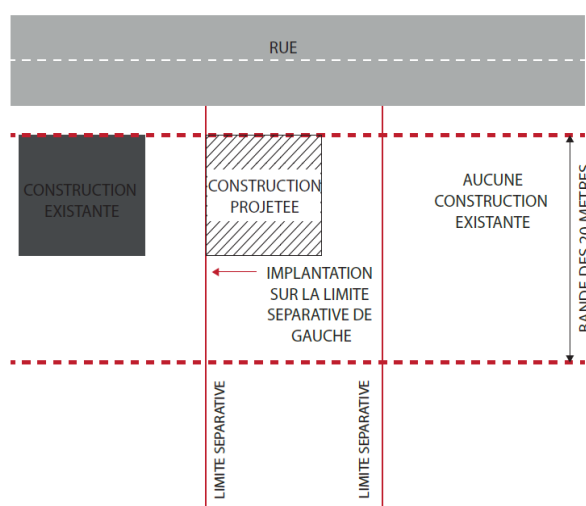
1. Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).

2. Dans la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extension autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article **peuvent s'implanter sur les limites séparatives* latérales**. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, la construction sera implantée sur celle sur laquelle une autre construction est déjà implantée.



Implantation sur les deux limites séparatives



Implantation sur l'une des deux limites séparatives

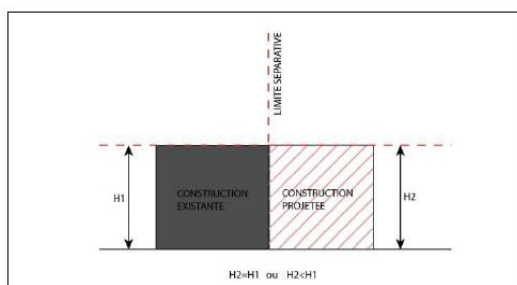
3. Au-delà de la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extensions* ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

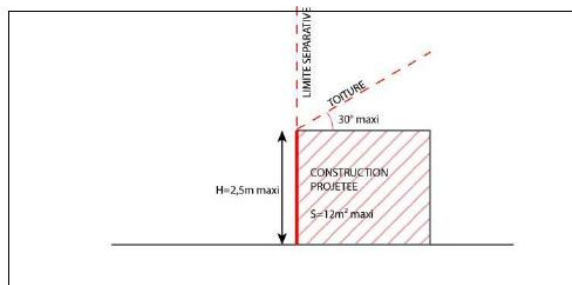
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur* totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur* totale n'excède pas 2,50 mètres
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres et dont la toiture est de 30° au maximum
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants

Implantation en limite séparative en dehors de la bande de 20m

Cas condition a)



Cas condition c)



4. Dans l'ensemble des cas

Lorsque, en application des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en **conservant des marges d'isolement***, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

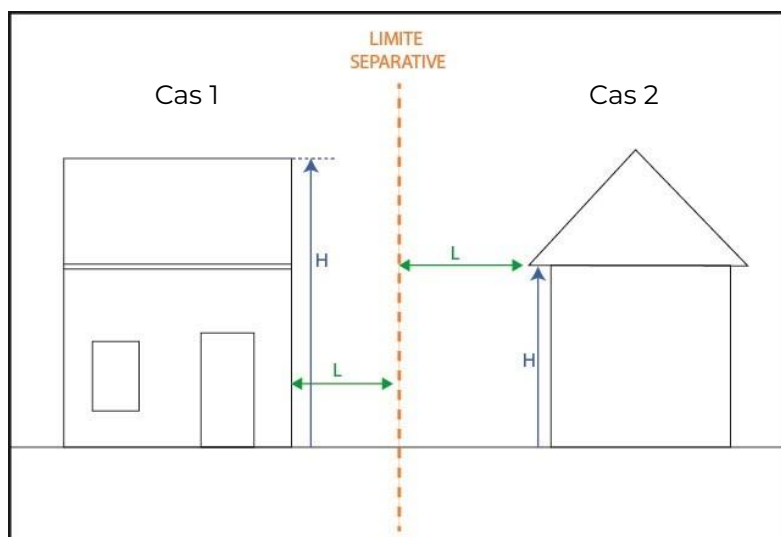
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
- Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

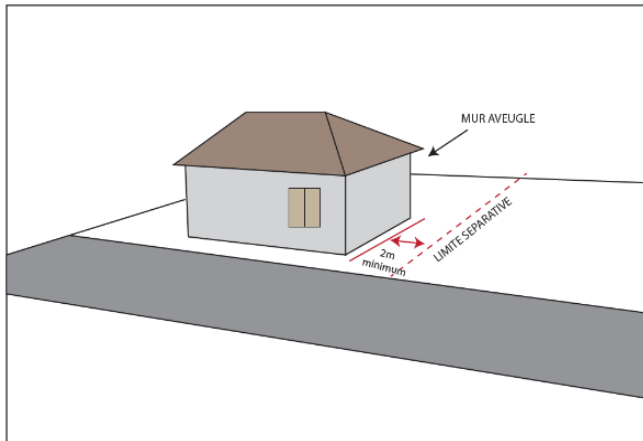
Cas 1 : faitage

perpendiculaire à la limite séparative,

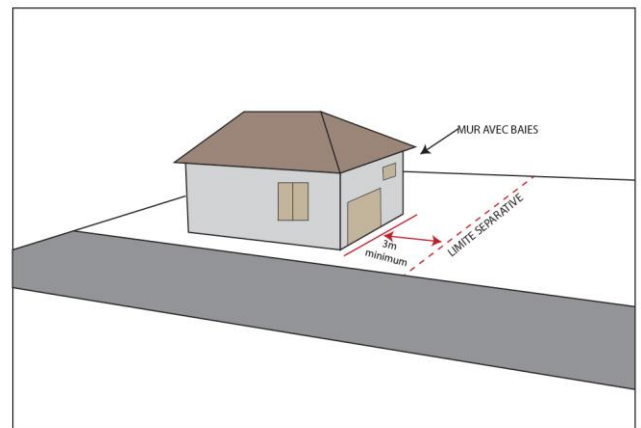
Cas 2 : faitage parallèle à la limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



5. **Pour les annexes* de type abri de jardin**, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UCd.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2. **Cette distance sera au minimum de 3 mètres.**

ARTICLE UCd.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

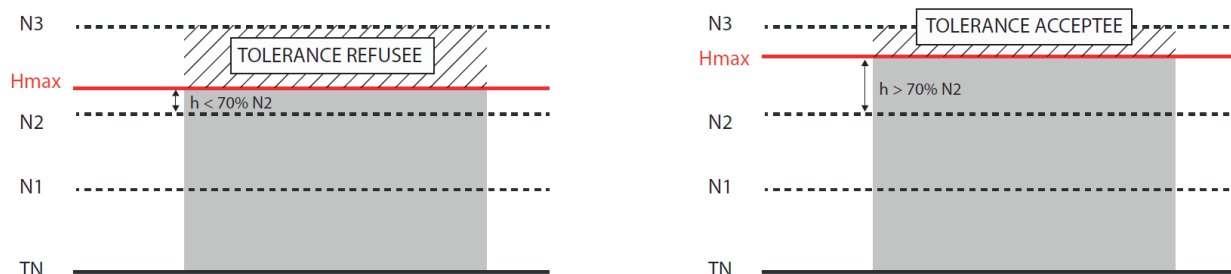
1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. L'emprise au sol* maximale sur un terrain est de **0,6**.
3. Un **bonus d'emprise au sol* de 10%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UCd12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.
5. Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019 dont l'emprise au sol est supérieure ou égale aux valeurs prévues par l'alinéa 2 du présent article, **une augmentation de 30m² de l'emprise au sol*** en extension* du bâti principal* existant par rapport à l'existant est autorisée. Cette augmentation de surface est autorisée dans le respect de l'article UCd.12 relatif à l'emprise minimum d'espace de pleine terre*.

ARTICLE UCd.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

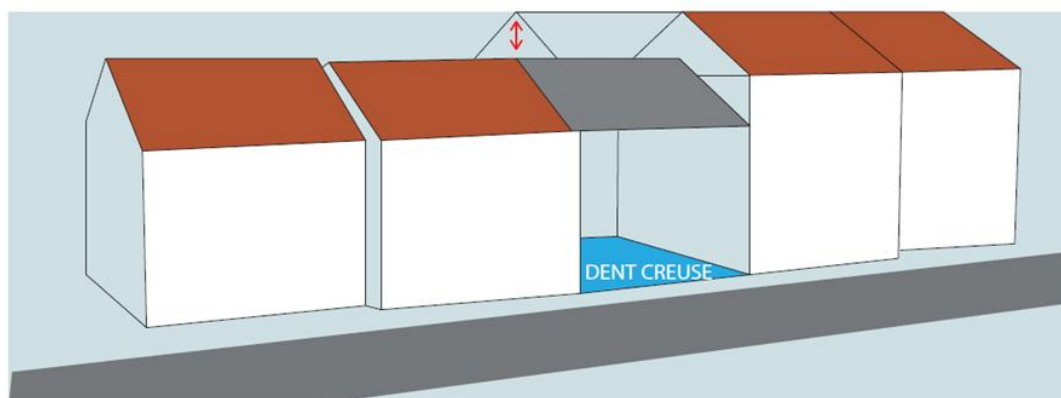
1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif (travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages compris).
2. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 1 du présent article et des annexes*, **la hauteur* maximale d'une construction est de 9 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.
3. Pour les bâtiments **annexes***, la hauteur* totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faîtage** et 3 mètres au haut de l'acrotère*.

4. Une tolérance maximale d'un mètre est autorisée dans les conditions non cumulatives suivantes :

- Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un **étage entamé à plus de 70%** (voir schéma), et ce afin de disposer d'un nombre entier d'étages droits*
- Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines



5. En cas de construction en « **dent creuse** », édifiée au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur* maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.



Hauteur des constructions en dent creuse

ARTICLE UCd.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UCd.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UCd.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 30% de l'unité foncière*.** Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UD** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'équipement publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend une sous-catégorie

Le **sous-secteur UD_A** correspond aux espaces urbains d'accueil d'habitat nomade ou temporaire.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UD.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation des sols autre que ceux nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif ainsi que ceux mentionnés à l'article **UD.2**.

ARTICLE UD.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UD générique, ne sont autorisés que :

1. Les constructions et installations à destination "d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**"
2. Les constructions et installations à destination de **bureau** sous réserve qu'elles soient liées aux équipements de service public ou d'intérêt collectif installés ou devant être installés dans la zone.
3. Les constructions à destination d'**habitation**, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au personnel de surveillance des activités autorisées et sous réserve de ne pas être directement exposées aux nuisances liées aux activités exercées sur site.
4. Les constructions à destination d'**entrepôt**, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5. Les constructions et installations relatives à la présence de jardins familiaux.
6. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

En **sous-secteur UD_A**, ne sont autorisés que :

7. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'**aires d'accueil pour caravanes et campings cars**
8. Les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**
9. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UD.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UD.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UD.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

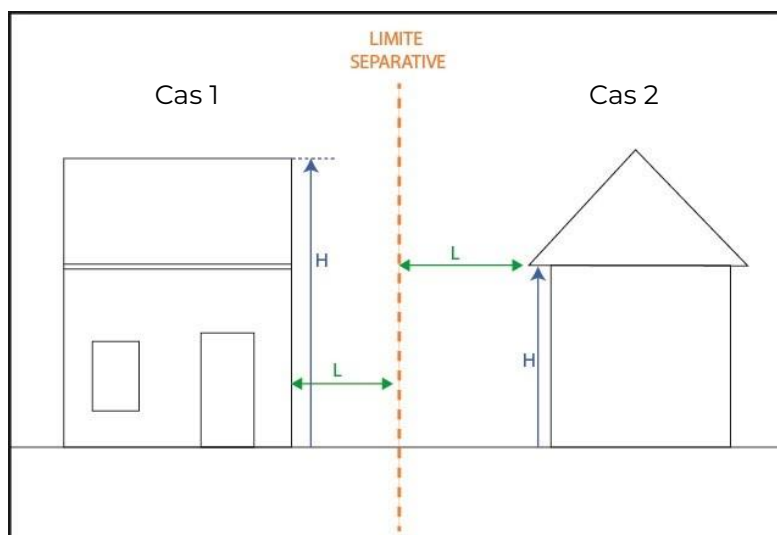
1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UD.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Dans le cas d'une habitation existante sur un terrain contigu implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative des deux terrains en question, la construction devra s'implanter en conservant des marges d'isolement*, dans les conditions suivantes :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après
 - Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,
Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE UD.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone UD générique :

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

En sous-secteur UD_A

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UD.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* maximale sur une unité foncière* est de **0.8**.

ARTICLE UD.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. La hauteur* maximale des constructions est définie selon les catégories de zone
 - En **zone UD générique** : la hauteur* maximale d'une construction est de **15 mètres au faitage** et 12.5 mètres au haut de l'acrotère*.
 - En **sous-secteur UD_A** : la hauteur* maximale d'une construction est de **7 mètres au faitage** et 6 mètres au haut de l'acrotère*.
3. Une extension* aura la hauteur maximale du bâtiment existant.

ARTICLE UD.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Pour les **constructions liées à la présence de jardins familiaux** :
 - Seules les façades d'aspect bois sont acceptées.
 - En toiture, les matériaux utilisés devront être de teinte sombre

ARTICLE UD.11 – STATIONNEMENT

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **En cas d'impossibilité d'aménager les places de stationnement automobile nécessaires sur le terrain d'assiette**, il pourra être fait l'application d'une dérogation par :
 - Acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 250m autour du projet
 - Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant dans un rayon de 250 mètres autour du projet

ARTICLE UD.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. La zone UD n'est pas concernée par les règles d'emprise minimale d'espaces de pleine terre*.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UEa** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques mixtes.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UEa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois) sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **UEa.2**.

ARTICLE UEa.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone UEa sont autorisées :
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à destination des « **activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sous réserve de correspondre à l'une des sous-destinations suivantes :
 - **Bureau**
 - **Industrie**
 - Les constructions et installations à destination des « **commerces et activités de services** », sous réserve de correspondre à l'une des sous-destinations suivantes :
 - **Artisanat et commerce de détail**
 - **Restauration**
 - **Commerce de gros**
 - **Activité de service avec accueil d'une clientèle**

4. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
5. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UEa.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEa.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UEa.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions devront s'implanter comme suit afin de permettre la création d'une bande paysagère :
 - pour les constructions à destination d'**activités industrielles** : à **15 mètres ou plus de l'alignement***
 - pour toutes les **autres constructions autorisées** : à **6 mètres ou plus de l'alignement***
3. Lorsqu'un terrain est situé à l'intersection de 2 voies, la marge de recul ne s'applique que sur l'une des deux voies.

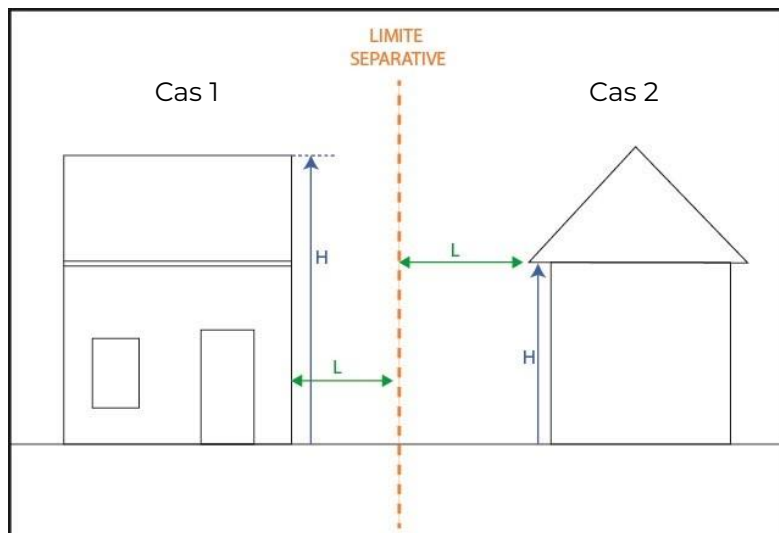
ARTICLE UEa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions et installations **peuvent être implantées sur les limites séparatives***.
3. **En limite des zones UA, UB et UC**, le recul devra être d'au moins de 10 mètres.
4. Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives* de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$). Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE UEa.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UEa.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2. L'emprise au sol* maximale sera de **0.8**.

3. Un **bonus d'emprise au sol* de 20%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UEa.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.

ARTICLE UEa.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

3. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2 du présent article, la hauteur* des constructions ne peut dépasser **12 mètres au sommet**.

ARTICLE UEa.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEa.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEa.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 10% de l'unité foncière*.**
Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UEb** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques légères et/ou artisanales.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UEb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois) sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **UEb.2**.

ARTICLE UEb.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone UEb sont autorisées :
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à destination des « **activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sous réserve de correspondre à la sous-destination suivante :
 - **Bureau**
 - Les constructions et installations à destination des « **commerces et activités de services** », sous réserve de correspondre à l'une des sous-destinations suivantes :
 - **Artisanat et commerce de détail**, le commerce de détail étant autorisé dans la limite de **300m² de surface de plancher***
 - **Commerce de gros**, dans la limite de **300m² de surface de plancher***
4. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des

eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

5. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.

PARTIE II – EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UEb.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEb.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UEb.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions devront s'implanter **à 5 mètres ou plus de l'alignement***.
3. Lorsqu'un terrain est situé à l'intersection de 2 voies, la marge de recul ne s'applique que sur l'une des deux voies.

ARTICLE UEb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

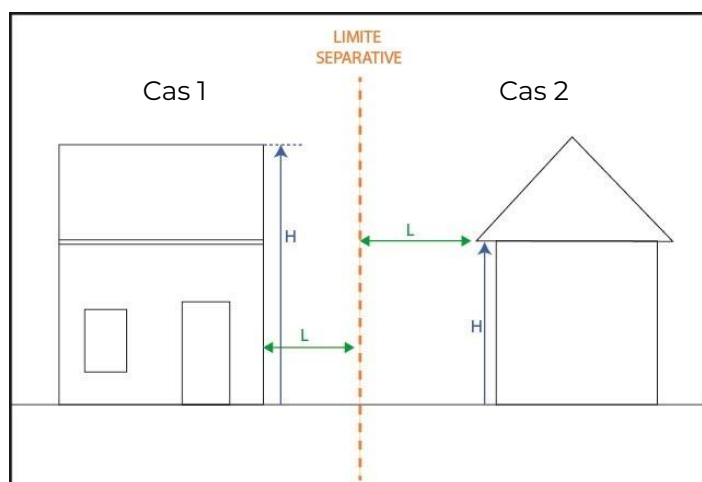
1. Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions et installations **peuvent être implantées sur les limites séparatives***.
3. **En limite des zones UA, UB et UC**, le recul devra être d'au moins de 10 mètres.
4. Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives* de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$).

Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE UEb.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2. **Cette distance sera au minimum de 4 mètres.**

ARTICLE UEb.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. L'emprise au sol* maximale sera de **0.8**.
3. **Un bonus d'emprise* au sol de 20%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UEb.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.

ARTICLE UEb.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
3. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2 du présent article, **la hauteur* des constructions ne peut dépasser 7 mètres au sommet.**
4. Des adaptations pourront être acceptées à la parcelle sur la base de justifications d'ordre technique, notamment liées à la nature de l'activité qui souhaite s'y implanter, dans la limite d'une **hauteur* de 9 mètres maximum.**

ARTICLE UEb.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEb.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEb.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 10% de l'unité foncière*.** Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UEc** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques commerciales.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UEc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois) sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **UEc.2**.

ARTICLE UEc.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. En zone UEc sont autorisées :
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à destination des « **activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sous réserve de correspondre à la sous-destination suivante :
 - **Bureau**
 - Les constructions et installations à destination des « **commerces et activités de services** », sous réserve de correspondre à l'une des sous-destinations suivantes :
 - **Artisanat et commerce de détail**, à l'exception des activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services
 - **Restauration**
 - **Commerce de gros**
3. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

4. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UEc.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEc.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UEc.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ÉLÉMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions devront s'implanter comme suit :
 - Les constructions et installations à destination « **artisanat et commerce de détail** » devront s'implanter à **10 mètres au minimum par rapport à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.
 - Les constructions et installations à destination de **bureau** devront s'implanter à **5 mètres au minimum par rapport à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.

ARTICLE UEc.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

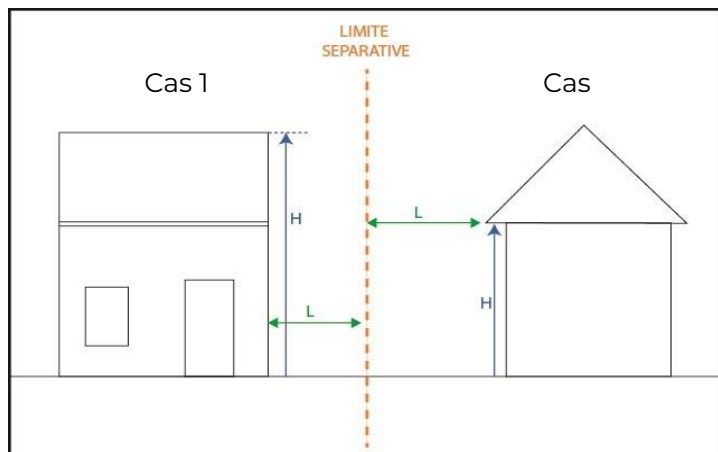
1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives*.
3. **En limite des zones UA, UB et UC**, le recul devra être d'au moins de 10 mètres.
4. Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives* de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$).

Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE UEc.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2. **Cette distance sera au minimum de 4 mètres.**

ARTICLE UEc.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. L'emprise au sol* maximale sera de **0.8**.
3. **Un bonus d'emprise au sol* de 20%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UEb.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.

ARTICLE UEc.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* des constructions.

ARTICLE UEc.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEc.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEc.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 10% de l'unité foncière*.**
Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UEd** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques industrielles et artisanales.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UEd.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois) sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **UEd.2**.

ARTICLE UEd.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone UEd sont autorisées :
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à destination des « **activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sous réserve de correspondre à l'une des sous-destinations suivantes :
 - **Industrie**
 - **Bureau**
 - Les constructions et installations à destination des « **commerces et activités de services** », sous réserve de correspondre à la sous-destination suivante :
 - **Artisanat et commerce de détail**, à l'exception des activités commerciales

4. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
5. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UEd.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEd.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UEd.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions devront s'implanter comme suit :
 - Les constructions et installations relevant de la sous-destination « **industrie** » ou « **artisanat et commerce de détail** » devront s'implanter **à 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.
 - Les constructions et installations relevant de la sous-destination « **bureau** » devront s'implanter **à 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.

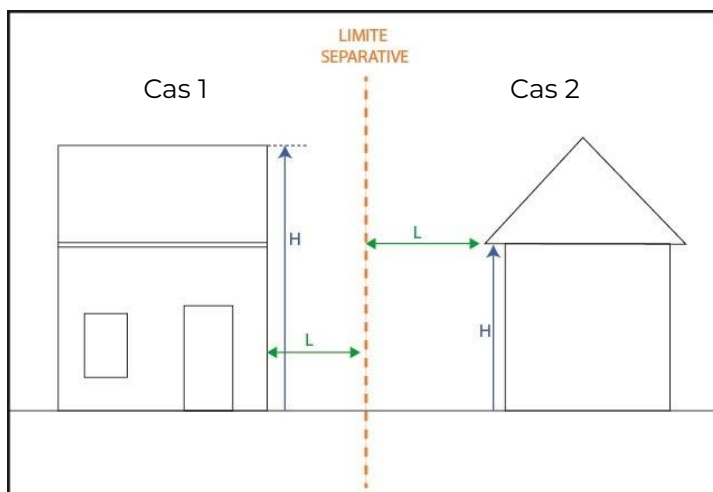
ARTICLE UEd.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions et installations **peuvent être implantées sur les limites séparatives***.
3. **En limite des zones UA, UB et UC**, le recul devra être d'au moins de 10 mètres.
4. Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives* de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$). Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE UEd.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UEd.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2. L'emprise au sol* maximale sera de **0.8**.

3. **Un bonus d'emprise au sol* de 20%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UEd.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.

ARTICLE UEd.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* des constructions.

ARTICLE UEd.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEd.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEd.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 10% de l'unité foncière***. Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UEt** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'hébergement hôtelier et d'équipements et de locaux de tourisme.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UEt.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **UEt.2**.

ARTICLE UEt.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone UEt sont autorisées :
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à destination des « **commerces et activités de services** », sous réserve de correspondre à l'une des sous-destinations suivantes :
 - **Artisanat et commerce de détail**, sous réserve que les activités envisagées s'exercent de manière secondaire et dans le prolongement de l'activité principale des constructions sur le site.
 - **Activités de service avec accueil d'une clientèle**, sous réserve que les activités envisagées s'exercent de manière secondaire et dans le prolongement de l'activité principale des constructions sur le site.
 - **Hôtels**
 - **Autres hébergements touristiques**
 - Les constructions à destination **d'habitation**, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au personnel de surveillance des activités autorisées.

4. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
5. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
6. Les dépôts de déchets s'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et s'ils sont masqués de l'espace public.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UEt.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEt.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UEt.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions ou installations devront s'implanter **soit à l'alignement*, soit à 4 mètres ou plus de l'alignement***.

ARTICLE UEt.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

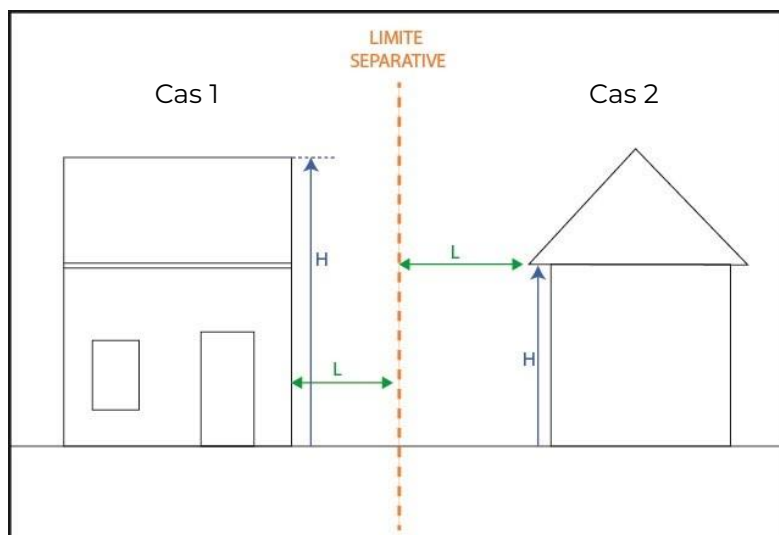
1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives* en conservant des marges d'isolement* de 5 mètres ou plus**.
3. **En limite des zones UA, UB et UC**, le recul devra être d'au moins de 10 mètres.
4. Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives* de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$).

Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE UEt.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UEt.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2. L'emprise au sol* maximale sera de **0.6**.

3. **Un bonus d'emprise au sol* de 20%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article UEt.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.

ARTICLE UEt.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, **la hauteur* des constructions ne pourra dépasser 7 mètres au sommet.**

3. Des adaptations pourront être acceptées à la parcelle sur la base de justifications d'ordre technique, notamment liées à la nature de l'activité qui souhaite s'y implanter, **dans la limite d'une hauteur* de 9 mètres maximum.**

ARTICLE UEt.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEt.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UEt.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 30% de l'unité foncière*.**
Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UFc** correspond aux espaces urbains d'accueil d'habitat touristique (camping, caravanning, habitat léger de loisirs).

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UFc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **UFc.2**.

ARTICLE UFc.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone UFc sont autorisées :
 - L'aménagement des **terrains de camping**
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à relevant de la sous-destination « **bureau** » sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement du camping.
 - Les constructions à destination d'**habitation**, sous réserve qu'elles soient strictement à usage du personnel du camping.
4. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

5. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
6. **Le stationnement des caravanes**, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
7. Les dépôts de déchets s'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et s'ils sont masqués de l'espace public.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UFc.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UFc.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UFc.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit **en limite de voie** soit avec un **recul minimum de 1 mètre** par rapport à cette limite.

ARTICLE UFc.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit **en limites séparatives***, soit **en retrait** par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).

ARTICLE UFc.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UFc.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Les constructions ne pourront dépasser une emprise au sol* de **0.1**.

ARTICLE UFc.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
3. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2 du présent article et des annexes*, la hauteur* maximale d'une construction est de **7 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente* et de 6 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.

ARTICLE UFc.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée avec des 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 (exemples : toitures, ouvertures ...).

ARTICLE UFc.11 - STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UFc.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. La zone UFc n'est pas concernée par les règles d'emprise minimale d'espaces de pleine terre*.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UR** correspond aux espaces de renouvellement urbain.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone U (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UR.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries** et **entrepôts**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE UR.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements conventionnés*** (arrondi

à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).

4. Les constructions à destination de **commerce et activité de services** ne peuvent représenter plus de **500m² de surface de plancher***.
5. La construction d'**annexes* de type abri de jardin** est autorisée si leur emprise au sol n'excède pas **15m² par abri** et 30m² en tout si plusieurs abris, séparés de 10m au minimum, sont construits sur une même unité foncière.
6. Les installations relevant du régime des installations classées* (ICPE) sont autorisées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
7. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
8. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
9. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.
10. Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
11. Les travaux liés à la requalification ou au changement de destination des éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UR.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UR.4 – RÉSEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UR.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit **en limite de voie** soit avec **en retrait** par rapport à cette limite.
3. Les **unités foncières en second rang***, c'est-à-dire derrière les unités foncières en deuxième rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique* ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

ARTICLE UR.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Lorsqu'il est choisi d'implanter les constructions en **conservant des marges d'isolement***, elles ne peuvent être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
3. Pour les **constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m²**, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UR.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

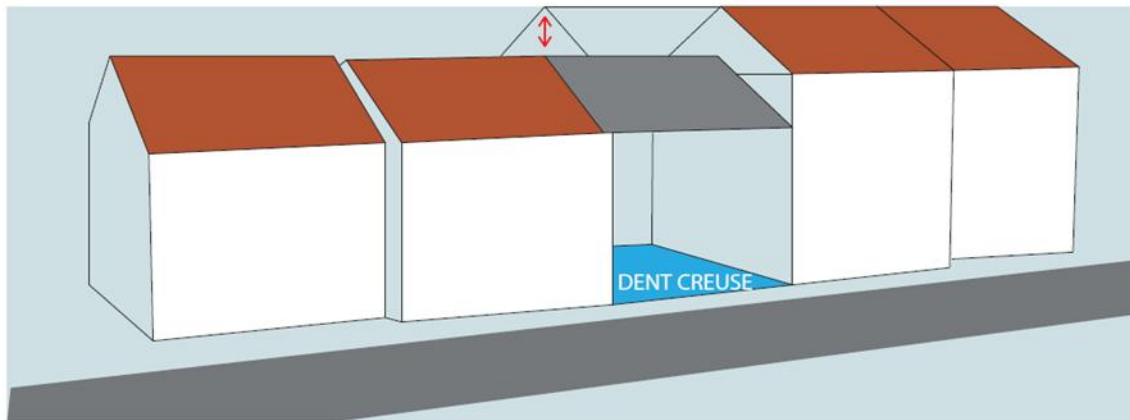
1. Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2. **Cette distance sera au minimum de 3 mètres.**

ARTICLE UR.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* des constructions.

ARTICLE UR.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. La hauteur maximale des constructions est de **15 mètres**.
3. En cas de construction en « dent creuse », édifié au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur* maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.



ARTICLE UR.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.

ARTICLE UR.11 – STATIONNEMENT

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. **En cas d'impossibilité d'aménager les places de stationnement automobile nécessaires sur le terrain d'assiette**, il pourra être fait l'application d'une dérogation par :
 - Acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 250m autour du projet
 - Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant dans une rayon de 250 mètres autour du projet

ARTICLE UR.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones urbaines.
2. La zone UR n'est pas concernée par les règles d'emprise minimale d'espaces de pleine terre*.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement de zone

ARTICLE 1AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement de zone

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE 1AU.3 – ACCÈS* ET VOIRIES*

1. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Sauf dérogation sur la base d'un avis des services compétents du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dans le respect des exigences de sécurité, tout projet devra respecter les dispositions du présent article.

↳ **Accès* :**

3. En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les pétitionnaires devront rechercher une **mutualisation de l'accès aux lots créés**.
4. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation des accès* privatifs individuels** depuis la voie publique jusqu'à l'aire de stationnement de l'unité foncière*.

↳ **Voiries* :**

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Espace public")

6. Pour toute nouvelle voie, la largeur des chaussées sera dimensionnée et réduite au plus juste en fonction de son usage et de l'intensité du trafic. **Une largeur minimum de 3,5m est imposée hors trottoirs.**
7. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation des voiries privées.** Pour la réalisation des voiries publiques, il est à privilégier, en fonction du niveau de fréquentation par les automobilistes.
8. Le tracé de voirie* sera adapté à la topographie de façon à minimiser les déblais et remblais.
9. Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées (conditions cumulatives) :
 - Qu'en l'absence justifiée de connexion possible avec une autre voie
 - Que si, selon leur longueur, elles sont dotées d'un dispositif de retournement. Se reporter au Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur pour connaître les modalités d'application de la présente condition selon la longueur de l'impasse.

10. La voie privée ou publique doit :

- Être suffisamment large et permettre le retournement du camion collecteur de collecte des déchets ménagers si impasse
- Permettre l'accès en marche avant et ne pas comporter d'obstacles aériens (câbles...)
- Permettre le stationnement du camion collecteur sans entraver totalement la circulation sur la voie.

Dans le cas d'une impasse avec impossibilité de faire demi-tour pour un Poids-Lourd de collecte, les bacs devront être présentés en début d'impasse afin d'être collectés sans que le camion de collecte n'ait à réaliser de marches-arrières réputées dangereuses.

11. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles.

12. La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

ARTICLE 1AU.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

✚ Alimentation en eau potable

1. Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En cas d'extension*, de surélévation* ou de changement de destination de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

✚ Assainissement des eaux usées

2. L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou réseaux pluviaux est strictement interdite.

3. Dans le cas où il existe un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, **toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement** en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

4. **En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de l'installation de celui-ci**, toute construction nouvelle devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif agréé. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

5. **En cas d'Assainissement Non-Collectif (ANC)**, toute nouvelle construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation d'un système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

6. **Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées.** Elles peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange) et en respectant un débit maximal de 2 litres/s. En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.

7. **En cas d'eaux résiduelles des activités :** sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

➤ Eaux pluviales de toiture et de ruissellement

Principe général :

Il est interdit de déverser toute eau pluviale dans le réseau d'eaux usées. La séparation des eaux pluviales et eaux usées doit être respectée. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : réfection de toiture, extension* des constructions).

Il est imposé la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval. **L'infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle.**

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est obligatoire. La récupération et l'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités est une démarche encouragée pour réduire la pression sur les nappes phréatiques et le réseau d'eau potable..

A/ Gestion des rejets dans le milieu naturel :

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitres "Eau" et "Biodiversité").

8. Pour tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², il est recommandé de préciser la surface imperméabilisée* totale.
9. **100% des eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle.** Dès lors, tout projet de nouvelle construction y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², doit mettre en place des techniques naturelles alternatives d'aménagement destinées à réduire le taux d'imperméabilisation des sols et à infiltrer les eaux de ruissellement à la parcelle (exemples : plantations, fossé, noue d'infiltration, mare, jardin de pluie, revêtement perméable, toiture végétalisée...). Les aménagements seront adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.
10. Le rendu paysager d'un projet et l'usage de ses espaces verts peuvent être mutualisés avec la gestion des eaux pluviales.
11. Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines.
12. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'aménageur doit s'assurer du bon dimensionnement et de la compatibilité avec le fonctionnement du réseau public existant des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales envisagés dans le cadre du projet, en tenant compte des prescriptions du service compétent de la CCT2C.

B/ Gestion en cas d'incapacité à infiltrer :

13. Dans le cas où il est démontré que le terrain et/ou la nature du sol ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, un dispositif de rétention des eaux pluviales doit être mis en place par tamponnement (exemple : bassin, puit de perte, massif/tranchée d'infiltration, chaussée réservoir...) puis rejet en milieu naturel.

14. Les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions ci-dessous et avec l'accord et l'atteinte des prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité :

- Les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires
- Le débit de fuite vers l'extérieur du projet est limité à 2 litres par seconde par hectare, sans surverse, quel que soit l'exutoire, réseau, fossé, cours d'eau
- La pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour 100 ans la plus contraignante et à l'échelle du bassin versant amont du projet.

C/ En dernier recours : Gestion par rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales :

15. Dans le cas où il est démontré que la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le pétitionnaire peut être autorisé à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte. Cette autorisation est délivrée sous réserve (conditions cumulatives) :

- De la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisance des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur
- Du respect des prescriptions du règlement de service assainissement de la CCT2C

16. Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.

17. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie*, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale).

18. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 50 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Système de récupération des eaux pluviales :

19. Tout projet de nouvelle construction (hors extension* et annexe*) doit prévoir une citerne ou une cuve de récupération à dimensionner selon les besoins et d'au minimum 1m³ sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Ces installations doivent être de préférence enterrées ou masquées de l'espace public.

20. En cas de construction de plusieurs bâtiments et de logements collectifs, les réserves peuvent être regroupées et mutualisées.

21. Pour des usages domestiques, l'utilisation d'eau d'une autre origine que l'eau potable (puits, eaux pluviales, etc.) est autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

↘ Distribution électrique, téléphonique et numérique

22. Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

23. Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

24. Les **antennes paraboliques et antennes relais de téléphonie mobile** doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique, et privilégier une implantation sur des bâtiments existants. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Les antennes paraboliques doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer aux constructions environnantes. Il est préféré :

- **Pour les antennes paraboliques** : une pose sur la souche de cheminée
- **Pour les antennes relais de téléphonie mobile** : un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée ou tout autre dispositif remplissant cet objectif. S'il n'existe pas de support existant dans le périmètre de prospection, s'appuyer sur un obstacle visuel comme une lisière forestière et ne laisser dépasser le relais que de la hauteur des antennes. Il est également recommandé de planter des essences locales à l'extérieur du site clôturé en adaptant le schéma de plantations au contexte.

25. Pour les **transformateurs électriques et unité de stockage d'électricité** : ces éléments techniques doivent permettre une bonne intégration dans le paysage, limitant l'impact visuel depuis les voies publiques et les espaces ouverts. Le cas échéant, leur implantation s'adossera à des volumes existants (clôture, bâtiment, végétation). Ils devront être ceinturés de plantations, type haie vive d'essence locale et la teinte du bâtiment sera choisie au plus proche du milieu environnant.

26. Les branchements privés doivent être enterrés.

27. Conformément aux articles L113-11 à L113-17 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments non résidentiels neufs doivent, le cas échéant, être équipés d'un parc de **stationnement alimenté en électricité** pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

👉 Collecte des déchets ménagers

28. Les constructions nouvelles et les changements de destination de bâtiments existants doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

29. Tout projet devra répondre aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur (cf. annexe 4 du règlement) ainsi qu'à l'appréciation du service des déchets de la CCT2C. En fonction du dimensionnement du projet, il faudra prévoir les installations adaptées pour les bacs de tri ou les Colonnes d'Apport Volontaire (CAV).

30. Les emplacements devront être facilement accessibles pour les habitants et pour la collecte des déchets.

31. En cas d'opérations d'ensemble (y compris les changements de bâtiments existants en plusieurs logements), les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

32. En présence d'une clôture, il est indispensable de se référer à l'article 1AU.10 pour connaître les modalités d'emplacement des bacs de tri.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE 1AU.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

Se référer au règlement de zone

ARTICLE 1AU.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE 1AU.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

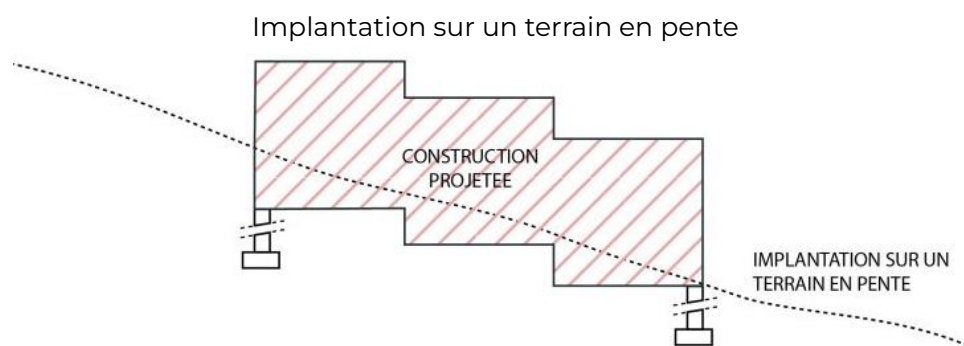
Se référer au règlement de zone

ARTICLE 1AU.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE 1AU.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain* et utilisera au mieux les courbes de niveaux. L'implantation sur les lignes de crête et les points hauts isolés sont à éviter. L'implantation de la construction parallèle aux courbes de niveaux est à privilégier. Le cas échéant, le parti architectural mettra à profit le terrain naturel et les éventuelles ruptures de pentes, par exemple en fractionnant des volumes et en incitant à l'édification d'un volume plus long que haut (*se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Topographie"*).
2. Ainsi, en tout endroit, la dalle de rez-de-chaussée ne pourra être élevée à plus de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, à moins que le parti architectural ou des conditions techniques particulières (ex. : accessibilité) ne justifient l'intérêt de conditions différentes. Ainsi, si la configuration de la parcelle le nécessite, le bâtiment sera divisé en plusieurs volumes pour s'adapter au mieux au terrain naturel.



3. Les règles de hauteurs* maximales des constructions sont reprises dans les règlements de zone
4. Une hauteur* particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019.

ARTICLE 1AU.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer au règlement de zone

ARTICLE 1AU.11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

1. Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale et des trottoirs.
2. **Les parkings mutualisés sont encouragés** pour tous les types de destinations. Il est possible de mutualiser, au sein d'une ou plusieurs aires, les places sur une même opération ou entre plusieurs opérations comportant plusieurs destinations.
3. Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. En outre, il est apprécié au regard de la destination de la construction ou de l'aménagement, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
4. Dans le cas des constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, un changement de destination, une réhabilitation ou une extension* supérieure à 20m² nécessite la prise en compte de la norme de stationnement définie en fonction de la destination finale du bien.
5. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation de la totalité des places de stationnement**, hors stationnement des poids lourds (exemples : bande roulante, pavé, graviers, structures alvéolaires) afin de limiter l'imperméabilité des sols. La nature des matériaux devra être précisé dans la demande de permis de construire ou d'aménager. Les matériaux imperméables de type enrobé, béton etc. sont interdits.
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Eau")
6. Selon les zones, des dispositions spécifiques, reprises dans les règlements de zones, peuvent s'appliquer.

Conditions du stationnement automobile selon les destinations et sous destinations

7. Pour les constructions, changements de destination des bâtiments et opérations à destination d'**habitat** :
 - Il est exigé **deux places de stationnement automobile par logement**. Pour les logements conventionnés* et les opérations type béguinage, il est exigé une place par logement.
 - Pour toute **opération de 5 logements et plus**, une place de stationnement pour les visiteurs est exigée par tranche de 5 logements. Le stationnement supplémentaire pourra être géré en priorité par un parking mutualisé. Le parking linéaire sur la voirie* est à éviter.
 - Pour les **hébergements**, il est exigé un minimum d'**une place pour 5 lits**.
8. Pour les constructions nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**, il n'est pas défini de règle. Le nombre de places de stationnement à créer sera défini en tenant compte de l'effectif susceptible d'être accueilli (personnel et clientèle).
9. Pour les **commerces et activités de services et bureaux**, il est exigé **une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher***.
10. Pour les **hébergements hôteliers et touristiques**, il est exigé un minimum d'**une place pour 3 lits**

11. Pour les bâtiments à destination **autre**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- Pour l'évolution, de chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Stationnement des cycles :

12. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu au code de la construction et de l'habitation doit être **aménagé à l'intérieur du bâtiment** (de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol.

13. Sous réserve de justification particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque inondation ou toute autre disposition relative à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, **il pourra être admis de réaliser, tout ou partie des emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions** (notamment sur les aires de stationnement motorisé) sur la même unité foncière* que le(s) bâtiment(s).

Dès lors, **l'espace devra être couvert, facilement visible et accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, avec des matériaux de construction qui privilégient la transparence et l'éclairage naturel** et disposer d'équipements adaptés. Pour les bâtiments à destination d'habitation, l'espace devra être clos et sécurisé par une porte.

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Espace public")

14. Chaque emplacement doit représenter une **surface minimale de 0.75 m²**.

15. La capacité de stationnement des cycles répond à minima, en fonction de la sous-destination des constructions, aux normes suivantes :

- Destination « Habitat »
 - **Logements** (dont logements locatifs sociaux et accession sociale) : **un emplacement par logement** porté à deux emplacements pour un logement supérieur à 80 m²
 - **Hébergements** : **un emplacement par lit**
- Autres destinations et sous-destinations
 - **Hôtel et hébergements touristiques** : **1 emplacement pour cinq lits**
 - **Bureaux, commerces, services et artisanat** : **un emplacement par tranche de 100 m²**
 - **Equipement d'intérêt collectif et services publics** : **un emplacement par tranche de 150m²**.

ARTICLE 1AU.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Biodiversité", ainsi qu'au Guide technique du bocage en annexe du PLUi)

1. L'aménagement de la parcelle devra prendre en compte le respect du terrain naturel : topographie, végétation déjà en place et sens d'écoulement des eaux pluviales.
2. Les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige, les talus, les fossés et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien et sous réserve de justification, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres* du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du présent règlement.
3. Selon les zones, **un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre* s'applique**. Se référer au règlement de zone pour connaître les modalités d'application du présent alinéa.
4. Les méthodes de plantation doivent s'appuyer sur le guide mis en place par le PNRCMO, indiqué en annexe 1 du règlement.

5. La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite.

6. Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et d'un revêtement perméable afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.
7. Les plantations d'essence locales sous forme de trame arbustive, bande boisée, haie, ou noue paysagère, sont fortement recommandées.
8. Les noues ou fossés seront plantées de vivaces herbacées de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
9. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noue, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction, aux éléments de clôture et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.
10. **Les aires de stationnement proposant au moins quatre emplacements doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbuste pour 4 places de stationnement, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du règlement.
11. L'aménagement devra limiter au maximum l'impact des véhicules stationnés sur la parcelle depuis le domaine public, par un positionnement judicieux et des plantations appropriées.
12. Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquée par une haie végétale composée d'essence à feuillage persistant ou marcescent.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **1AUa** correspond aux espaces urbanisables à vocation principale d'activités économiques mixtes.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **1AUa.2**.

ARTICLE 1AUa.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone 1AUa sont autorisées:
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à destination des « **activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sous réserve de correspondre à la sous-destination suivante :
 - **Bureau**
 - **Industrie**
 - Les constructions et installations à destination des « **commerces et activités de services** », sous réserve de correspondre à l'une des sous-destinations suivantes :
 - **Artisanat et commerce de détail**
 - **Commerce de gros**
4. Les dépôts de déchets s'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et s'ils sont masqués de l'espace public
5. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des

- eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
6. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE 1AUa.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

ARTICLE 1AUa.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AUa.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
2. En dehors des constructions et installation mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions devront s'implanter comme suit :
 - pour les constructions à destination d'**activités industrielles** : **à 15 mètres ou plus de l'alignement***
 - pour toutes les **autres constructions** admises : **à 6 mètres ou plus de l'alignement***.
3. Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques* devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 15 mètres au maximum est autorisé dans le cas d'aménagement de places de jour*.
4. Lorsqu'un terrain est situé à l'intersection de deux voies, la marge de recul ne s'applique que sur l'une des deux voies.
5. A titre exceptionnel et afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière* telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
6. Les extensions* portant sur les constructions existantes ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique* à moins de se positionner à l'alignement*.
7. Dans le respect des dispositions du règlement de voirie en vigueur et dans le respect de l'occupation du domaine public, sont exclus du calcul de la distance de recul l'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elles ne débordent pas sur le domaine public ainsi que les saillies d'architecture*.
8. L'installation d'un dispositif d'isolation extérieure doit permettre de maintenir un espace public piéton minimum de 1m40 en façade de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisée des personnes.

9. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation de toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.
10. Conformément au **Plan réglementaire D** les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles suivants :
 - Les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Barnier (se référer à l'étude reprise en annexe du règlement du PLUi)
 - Les articles L.121-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Littoral

ARTICLE 1AUa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

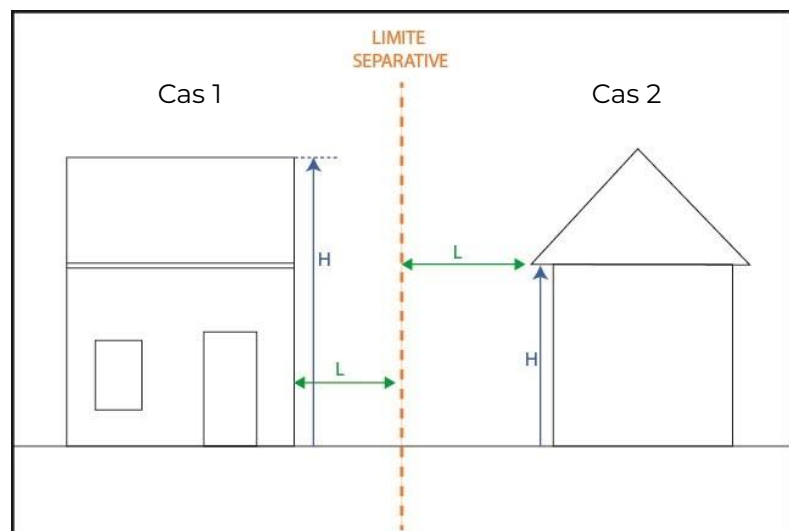
1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions doivent être implantées **sur les limites séparatives***.
3. **En limite des zones UA, UB et UC**, le recul devra être d'au moins de 10 mètres. Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives* de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
4. Lorsque, en application des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ladite construction (H) en application du schéma ci-après
 - Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$).

Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1 : faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2 : faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE 1AUa.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière* doit être **au minimum égale à 4m**.

ARTICLE 1AUa.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. L'emprise au sol* maximale sur un terrain est de **0,8**.
3. **Un bonus d'emprise au sol de 20%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article 1AUa.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.

ARTICLE 1AUa.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
2. En dehors des bâtiments mentionnés à l'alinéa 1 du présent article, **la hauteur des constructions* ne peut dépasser 9 mètres au sommet**.
3. Sous réserve d'une intégration paysagère de qualité, des adaptations pourront être acceptées à la parcelle et sur la base de justifications d'ordre technique, notamment liées à la nature de l'activité qui souhaite s'y implanter, **dans la limite d'une hauteur* de 12m maximum**. Les techniques de déblais / remblais peuvent être utilisées afin de permettre l'implantation des constructions.

ARTICLE 1AUa.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.
2. Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement (notamment – chapitres "Intégration / Mixité & densité / Architecture").
3. De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
4. Les constructions doivent présenter un volume simple et unitaire, une unité d'aspect, de matériaux sobres et uniformes.
5. Tous les équipements techniques et édicules doivent être intégrés au volume bâti ou masqués par une sur-hauteur générale de l'acrotère*, de manière à ce qu'aucun élément ne puisse être visible depuis l'espace public. Tous les éléments de signalétique seront intégrés sur la façade du bâtiment, aucune signalétique ne pourra dépasser le niveau de l'acrotère* des bâtiments.
6. Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées et le moins visible depuis les espaces publics. Pour ce faire, la solution de la haie végétale, composée d'essences à feuillage persistant ou marcescent, ou la solution d'un mur maçonné en harmonie avec le bâti est obligatoire. Une continuité de l'enveloppe bâtie peut également permettre de masquer ces aires.

➤ Murs de façades et murs apparents

7. Les teintes pourront mettre en valeur les fonctions et la hiérarchie des espaces (partie bâtie d'accueil, de bureaux, d'atelier, de stock, etc.)
8. Les seuls aspects autorisés pour les volumes principaux des constructions sont
 - Le bois
 - Le verre
 - Les bardages métalliques horizontaux ou verticaux
 - Le béton avec un parement en graviers lavés et béton peint.Les couleurs des bardages métalliques et le béton peint seront choisis dans un RAL compris entre 7002 et 7043 (palette des couleurs disponible à la fin du règlement) pour une majorité des surfaces non vitrées. D'autres couleurs pourront être utilisées pour les volumes autres que le volume principal, en évitant les couleurs vives.
9. Les couleurs des bardages métalliques ou en aluminium, devront être sombres et mates pour une meilleure intégration dans le paysage. Elles seront dans un RAL compris entre 7002 et 7043 pour une majorité des surfaces non vitrées et à l'exclusion du blanc. D'autres couleurs pourront être utilisées pour les volumes autres que le volume principal sans limitation de surface, et limité à des modénatures, motifs décoratifs (à l'exclusion du marquage des angles et acrotères*).
10. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, bardage) et des peintures et enduits extérieurs devront s'harmoniser entre elles. Une attention particulière sera portée à la qualité des revêtements extérieurs, au rythme de leur disposition, ainsi qu'à leur tenue dans le temps.
11. Pour les volumes secondaires, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs associés à de larges ouvertures, peuvent être utilisés.
12. Les parties visibles des soubassements doivent être traitées en enduit lisse teinté dans la masse.
13. Les revêtements ou matériaux de finition doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
14. Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc.).
15. Pour les menuiseries extérieures, appuis, logos sur le volume principal et tous les autres détails architecturaux, on recherchera le coloris au choix dans le même ton que les grands aplats, avec des variantes de luminosité, dans les nuances de gris ou dans le ton complémentaire.

➤ Ouvertures

16. Les façades en regard des voies de circulation seront spécialement soignées, et cohérentes entre elles.
On tiendra compte de la perception de l'échelle, globale depuis la voie du fait de la mise à distance et de la vitrine paysagère. On cherchera à retrouver l'axe de la voie pour les lignes directrices de la façade principale.

➤ Toitures

17. Les toitures des nouvelles constructions devront être de couleur sombre et traitées en harmonie avec les toitures des constructions voisines antérieurement implantées dans la zone.
18. Les couvertures doivent être végétalisées.
19. Les pentes de toitures sont autorisées sous réserve qu'elles soient dissimulées au regard depuis les espaces extérieurs par des acrotères* adéquats. Les toitures terrasse sont encouragées, ainsi que l'installation de capteurs solaires ou autres procédés.

20. Pour les menuiseries extérieures, appuis, logos sur le volume principal et tous les autres détails architecturaux, on recherchera le coloris au choix dans le même ton que les grands aplats, avec des variantes de luminosité, dans les nuances de gris ou dans le ton complémentaire

➤ Volumes

21. En cas d'aménagement de niveaux supérieurs au-dessus du premier niveau, ils devront présenter des volumes de moindre importance afin d'assurer l'intégration de la hauteur de la construction dans son environnement.

➤ Clôtures

22. Les clôtures, tant à l'alignement* que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une noue paysagère.

23. Dans le cas d'une clôture, les matériaux suivants sont à privilégier :

- bois brut
- ganivelles
- grillage à maille souple soutenu par des piquets de bois

24. L'emploi de **grillage à maille soudée est autorisé.**

- La hauteur ne dépassera pas 2m hors sol
- Les tons de couleur seront obligatoirement choisis dans la palette allant du RAL 7000 au RAL 7048 (sauf les RAL 7002, 7003, 7006, 7008, 7013, 7015, 7022, 7031, 7034) et y compris le RAL 6005.
- Les clôtures seront végétalisées dans un souci d'intégration paysagère et de masquer le stationnement en plantant obligatoirement soit :
 - une haie taillée composée d'essence locale supportant la taille
 - une haie mixte non taillée d'essence locales en variété.

Dans le cas de portails et portillons, ils seront de couleur et de hauteur égale à celle de la clôture.

25. Les tons de couleur seront obligatoirement choisis dans la palette allant du **RAL 7000 au RAL 7048** (sauf les RAL 7002, 7003, 7006, 7008, 7013, 7015, 7022, 7031, 7034) et y compris le RAL 6005.

26. La clôture métallique doit être doublée d'une haie vive composée, implantée en face intérieure, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans l'annexe 1 du présent règlement. Cette haie pourra dépasser la hauteur de la grille métallique, dans la limite de 2 mètres de hauteur.

27. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.

28. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets, tout en étant situées à un endroit permettant facilement leur accès, doivent être masquées de l'espace public (ex. : écran végétal, parois bois, etc.).

29. Les façades peuvent être éclairées. Toutefois, l'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel mais directement vers les façades ou vers le sol.

30. Les portails et portillons seront à grille verticale, de hauteur et de couleur égale à celle de la clôture. Tout autre grillage ou portail sur rue est proscrit.

31. Lors de la réalisation des entrées/sorties par les acquéreurs de parcelles, ils devront :

- Si un portail motorisé : implantation sur la limite de façade de la parcelle ou à un retrait minimal de 5m
- Si un portail manuel : recul minimum de 5m par rapport à la façade de la parcelle

➤ Bioclimatisme et énergies renouvelables

Principe général:

Tout projet devra prendre en compte la réglementation thermique en vigueur avec la mise en œuvre de systèmes énergétiques efficaces. Sont notamment encouragés :

- Les panneaux solaires thermiques
- Les panneaux solaires photovoltaïques
- Le chauffage renouvelable (exemple : géothermie, pompe à chaleur, puits canadien, ...)
- La mutualisation des ressources énergétiques (production de chaleur collective centralisée)

32. La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

33. Les installations de production d'énergie renouvelable ne devront pas nuire, par leur volume, leur aspect, le bruit et leur emplacement, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles devront s'intégrer.

34. Les installations de production d'énergie renouvelable (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), doivent être intégrés aux éléments architecturaux des constructions. En cas de difficulté, pour des raisons esthétiques ou techniques, **les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sur une surface totale maximale de 15m²**. L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin.

35. **La pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée** dans les configurations non cumulatives suivantes :

- Les panneaux sont placés en alignement avec les baies de la façade (comme si l'on plaçait des lucarnes)
- Les panneaux couvrent un pan de toiture entier
- Les panneaux couvrent une portion de toiture d'un seul tenant depuis l'acrotère jusqu'au faitage (voir Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement), la portion pouvant correspondre à une fonction identifiable (annexe*/extension*)

36. **L'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure (ITE) est autorisée** à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions. L'ITE devra privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor de façon à respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine. L'ITE doit notamment permettre de conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...)

37. **Les façades végétalisées et bandes de pleine terre plantées pour plantes grimpantes sont encouragées**. Une dérogation de 0.20 mètres par rapport aux règles d'implantation du bâti (articles 1AUa.5 et 1AUa.6) pourra être autorisée en cas de réalisation de tels aménagements.

➤ Eclairage

38. L'éclairage au sein des unités foncières devra être choisi en harmonie avec celui mis en place dans les espaces publics, ou bien sera soumis à l'aménageur.

39. En principe, le projet d'éclairage s'appuiera sur l'un des choix suivants :

- Soit un minimum de candélabres hauts et de style identique ou similaires à ceux de l'espace public. Dans ce cas, la hauteur sera toujours inférieure à 8 mètres et le RAL devra être celui des candélabres de l'espace public et les équipements bicolores trop voyants sont à exclure
- Soit davantage de candélabres bas (hauteur inférieure à 5m) et d'un style qui pourra être différent de ceux de l'espace public.

ARTICLE 1AUa.11 – STATIONNEMENT

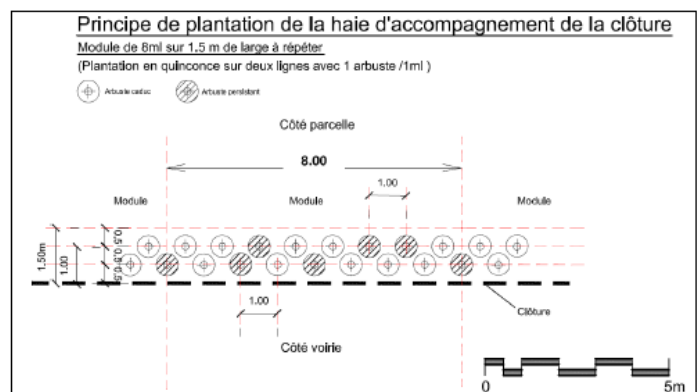
1. Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser
2. Les aires de stationnements et d'attente nécessaire au fonctionnement des activités seront éventuellement prévues à l'entrée des lots sur l'emprise privée. De ce fait, il est nécessaire que le portail ainsi que la clôture soient alors posés en retrait des limites séparatives*.

ARTICLE 1AUa.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

2. Les haies à planter en limite parcellaire, en accompagnement de la clôture, devront s'inspirer au maximum du principe de plantation suivant :

3. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 10% de l'unité foncière*.** Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.



INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **1AUe** correspond aux espaces urbanisables à vocation principale d'équipement publics ou d'intérêt collectif.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AUe.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **1AUe.2**.

ARTICLE 1AUe.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone 1AUe sont autorisées :
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations à destination des « **activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sous réserve de correspondre à la sous-destination suivante :
 - **Bureau**, sous réserve d'être lié aux équipements de service public ou d'intérêt collectif installés ou devant être installés dans la zone
 - **Entrepôt**
4. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
5. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE 1AUe.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

ARTICLE 1AUe.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE 1AUe.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les constructions et installations doivent être implantées :
 - Soit **à l'alignement***
 - Soit **en retrait de celui-ci d'1 mètre ou plus.**
2. A titre exceptionnel et afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière* telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
3. Dans le respect des dispositions du règlement de voirie en vigueur et dans le respect de l'occupation du domaine public, sont exclus du calcul de la distance de recul l'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elles ne débordent pas sur le domaine public ainsi que les saillies d'architecture*. L'installation d'un dispositif d'isolation extérieure doit permettre de maintenir un espace public piéton minimum de 1m40 en façade de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisée des personnes.
4. Conformément au **Plan règlementaire D** les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles suivants :
 - Les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Barnier (se référer à l'étude reprise en annexe du règlement du PLUi)
 - Les articles L.121-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Littoral
5. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation de toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.

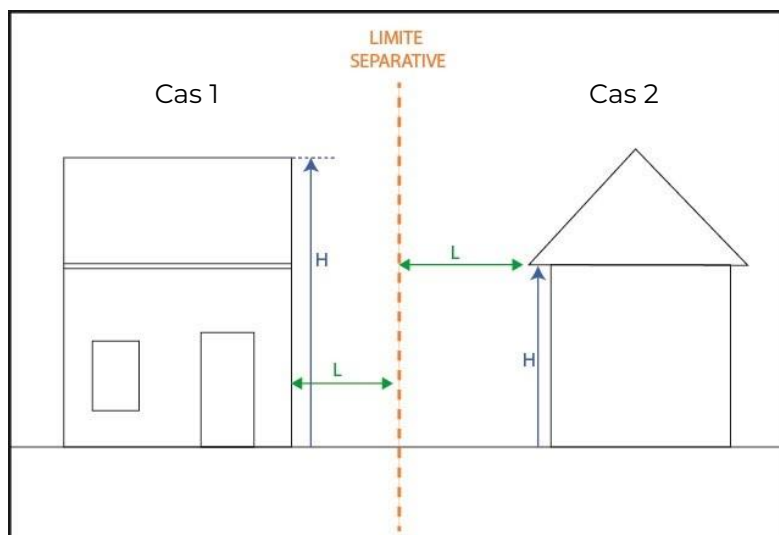
ARTICLE 1AUe.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter **soit en limite séparative, soit avec en retrait de 3 mètres minimum** par rapport à cette limite.
2. Dans le cas d'une habitation existante sur un terrain contigu implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative des deux terrains en question, la construction devra s'implanter en conservant des marges d'isolement*, dans les conditions suivantes :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après
 - Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
 Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



ARTICLE 1AUe.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière* doit être **au minimum égale à 4m.**

ARTICLE 1AUe.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.
2. L'emprise au sol* maximale sur un terrain est de **0,8**.

ARTICLE 1AUe.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AUe.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
2. Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement (notamment – chapitres "Intégration / Mixité & densité / Architecture").
3. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée avec des 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 (exemples : toitures, ouvertures ...).
4. Tous les équipements techniques et édicules doivent être intégrés au volume bâti ou masqués par une sur-hauteur générale de l'acrotère*, de manière à ce qu'aucun élément ne puisse être visible depuis l'espace public. Tous les éléments de signalétique seront intégrés sur la façade du bâtiment, aucune signalétique ne pourra dépasser le niveau de l'acrotère* des bâtiments.

5. Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées et le moins visible depuis les espaces publics. Pour ce faire, la solution de la haie végétale, composée d'essences à feuillage persistant ou marcescent, ou la solution d'un mur maçonné en harmonie avec le bâti est obligatoire. Une continuité de l'enveloppe bâtie peut également permettre de masquer ces aires.

➤ Murs de façades et murs apparents

6. Les teintes pourront mettre en valeur les fonctions et la hiérarchie des espaces (partie bâtie d'accueil, de bureaux, d'atelier, de stock, etc.)
7. Le bardage bois est fortement recommandé.
8. En cas de bardages métalliques ou en aluminium, ils devront être sombres et mates pour une meilleure intégration dans le paysage. Ils seront dans un RAL compris entre 7002 et 7043 pour une majorité des surfaces non vitrées et à l'exclusion du blanc.
D'autres couleurs pourront être utilisées pour les volumes autres que le volume principal sans limitation de surface, et limité à des modénatures, motifs décoratifs (à l'exclusion du marquage des angles et acrotères*)
9. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, bardage) et des peintures et enduits extérieurs devront s'harmoniser entre elles. Une attention particulière sera portée à la qualité des revêtements extérieurs, au rythme de leur disposition, ainsi qu'à leur tenue dans le temps.
10. Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc.).

➤ Toitures

11. Les débords de toit sont encouragés, d'un minimum de 0,30m jointives ou non.
12. Les toitures à quatre pans sont interdites sauf si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de l'égout de la toiture (parallèlement au faîtage).
13. La toiture plate* est autorisée.
14. Les toitures plates* de plus de 20m² devront obligatoirement être végétalisées.
15. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit (exemple : tuiles vernissées)

➤ Clôtures et abords

Principe général

La conception et la réalisation des clôtures font l'objet d'une attention particulière sur le territoire de la Terre des 2 Caps. Représentant l'interface entre espace public et privé, les clôtures sont soumises au respect de certaines règles afin de contribuer au maintien de la qualité du paysage et des rues.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, sortie des établissements publics et des carrefours, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

16. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre traditionnels, les clôtures comportant des ferronneries, doivent être conservées et entretenues.
17. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.
18. Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures (dans la clôture, muret, mur, haie ou sur la construction).
19. **A titre exceptionnel, et pour raison de protection acoustique** vis-à-vis d'un axe terrestre bruyant (voies routières dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules

par jour – cf. liste disponible au chapitre VII de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, Titre D1a- Circulation routière et ferroviaire) **des dispositifs différents peuvent être autorisés ou imposés** pour adapter la clôture au contexte urbain, sous réserve de justifications soumises à avis du gestionnaire de voirie.

20. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, les bennes à déchets, tout en étant situées à un endroit permettant facilement leur accès, doivent être masquées de l'espace public (ex. : parois bois et/ou écran végétal composé exclusivement d'essences locales).
21. Pour toute construction autorisée nécessitant l'installation de bacs d'ordures ménagères, **un dispositif global regroupant les coffrets, boîtes aux lettres et poubelles pourra être aménagé** en limite du domaine public. Il devra présenter une unité de teinte et de matériaux avec la clôture ou les constructions du projet pour ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la façade. L'emplacement des bacs d'ordures ménagères et de tri, sera prévu et intégré dans la définition du projet.

Hauteur des clôtures :

22. La hauteur de la clôture est mesurée en tout point de l'ouvrage.
23. Les clôtures posées en front à rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,60 mètre, mesurée à partir du niveau du sol.
24. Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.

Composition des clôtures :

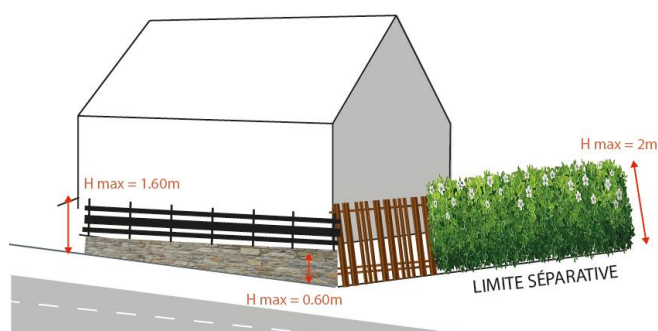
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Interfaces avec le voisinage")

25. Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage avec l'utilisation (au choix) :
- D'une **haie vive d'essence locale**
 - D'un **dispositif** présentant la plus large perméabilité possible, **à claire voie**, c'est-à-dire laissant passer le jour avec au moins un écart minimum de 2 cm.

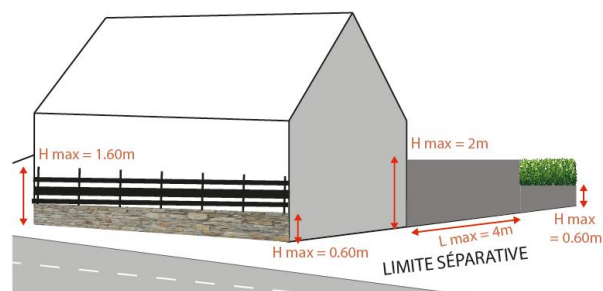
Toutefois, sont autorisés :

- Une **partie maçonnée réalisée en matériaux pleins**. Les murs ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à l'exception des murets en pierre de pays (voir fiche murets du Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement) maçonnés de façon traditionnelle ou sans mortier (pierre sèche). Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2m dans une bande de 4m de long dans le prolongement du bâtiment principal*.
- Le **prolongement ou la reconstruction d'un muret existant** repéré sur le Plan réglementaire B. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

IMPLANTATION DU BÂTI EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES
hauteur de la clôture en matériaux pleins < 0.60m



IMPLANTATION DU BÂTI EN LIMITES SEPARATIVES
hauteur de la clôture en matériaux pleins < 2m
(dans une bande de 4m de long)



26. Pour les clôtures posées en front à rue des nouvelles constructions, **les pétitionnaires sont encouragés à les doubler d'une haie vive**. Ces clôtures doivent être placées derrière la haie vive sur la parcelle, la haie étant visible depuis l'espace public.

27. **Les grillages seront obligatoirement complétés d'une haie vive** ou support d'une plante grimpante.

28. Sont interdits

- l'aspect PVC blanc
- les bâches, toiles ou films plastique aérés ou non
- les brise-vue
- les plaques de béton pleines
- les parpaings non enduits et peints
- les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante
- les palplanches
- les matériaux provisoires ou d'aspect précaire

Les matériaux suivants (au détriment des matériaux synthétiques) sont à privilégier :

- Bois brut ou peint
- Grillages à maille souples soutenus par des piquets de bois
- Les ganivelles

Les grillages à maille soudée sont à éviter fortement.

ARTICLE 1AUe.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

ARTICLE 1AUe.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

2. La zone 1AUe n'est pas concernée par les règles d'emprise minimale d'espaces de pleine terre*.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **1AUf** correspond aux espaces urbanisables à vocation principale de camping-caravaning.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUf.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **1AUf.2**.

ARTICLE 1AUf.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone 1Aue sont autorisées :
 - Les constructions et installations à destination « **d'équipement d'intérêt collectif et de service publics** »
 - Les constructions et installations relevant de la sous-destination « **bureau** » à condition d'être liées au fonctionnement du camping.
 - Les constructions à destination d'**habitation**, à condition qu'elles soient strictement à usage du personnel du camping.
 - L'aménagement de **terrains de campings**
4. Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
5. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE 1AUf.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

ARTICLE 1AUf.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE 1AUf.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les constructions et installations doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement
 - Soit en retrait de celles-ci d'1 mètre ou plus
2. A titre exceptionnel et afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière* telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
3. Dans le respect des dispositions du règlement de voirie en vigueur et dans le respect de l'occupation du domaine public, sont exclus du calcul de la distance de recul l'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elles ne débordent pas sur le domaine public ainsi que les saillies d'architecture*. L'installation d'un dispositif d'isolation extérieure doit permettre de maintenir un espace public piéton minimum de 1m40 en façade de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisée des personnes.
4. Conformément au **Plan règlementaire D** les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles suivants :
 - Les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Barnier (se référer à l'étude reprise en annexe du règlement du PLUi)
 - Les articles L.121-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Littoral
5. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation de toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.

ARTICLE 1AUf.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions et installations peuvent s'implanter **soit en limites séparatives***, soit avec un **retrait de 3 mètres au minimum** par rapport à ces limites.

ARTICLE 1AUf.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUf.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUf.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale d'une construction* est de **7 mètres au faîtage**, dans le cas d'une toiture en pente*, et de 6 mètres au haut de l'acrotère* dans le cas d'une toiture plate*.

ARTICLE 1AUf.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
2. Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement (notamment – chapitres "Intégration / Mixité & densité / Architecture").

ARTICLE 1AUf.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

ARTICLE 1AUf.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser
2. La zone 1AUf n'est pas concernée par les règles d'emprise minimale d'espaces de pleine terre*.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **1AUh** correspond aux zones à urbaniser à vocations principales d'habitat. Elle est divisée en trois catégories :

- **1AUh-I** : zone d'urbanisation de morphologie rurale ;
- **1AUh-II** : zone d'urbanisation de morphologie urbaine
- **1AUh-III** : zone d'urbanisation de morphologie urbaine spécifique à la ZAC du Canet de Marquise

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUh.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations, constructions et changements de destination à destination des **industries** et **entrepôts**.
2. Les installations et constructions à destination d'**exploitations agricoles et forestières**, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4. L'aménagement de terrains pour le **camping**, le **caravaning** ou l'accueil d'**habitations légères de loisirs***, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Dans les communes concernées par un PPRI, la reconstruction de bâtiments en zone inondable après une inondation ou une coulée de boue, sous réserve des dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE 1AUh.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sols, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.

3. **Toute nouvelle opération de construction à destination d'habitation, supérieure ou égale à 5 logements, doit comporter au minimum un tiers de logements** (arrondi à l'unité supérieure) faisant l'objet d'un financement de prêt aidés de la part de l'Etat : logement locatif aidé, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire (BRS).
4. Les constructions à destination de **commerce et activité de services** ne peuvent représenter plus de **150m² de surface de plancher***.
5. Les installations relevant du régime des installations classées* (ICPE) sont autorisées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
6. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, ainsi que les puits et forages sous réserve :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors du lit mineur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises, notamment pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
7. Pour les opérations de maison(s) individuelle(s), et leurs annexes*, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, sous réserve qu'ils soient supérieurs 30 m² et de plus de 2 mètres de hauteur/profondeur. L'avis du gestionnaire des eaux pluviales pourra être sollicité selon les secteurs connus exposés au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI.
8. Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les incendies, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE 1AUh.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

ARTICLE 1AUh.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE 1AUh.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ÉLÉMENTS NATURELS

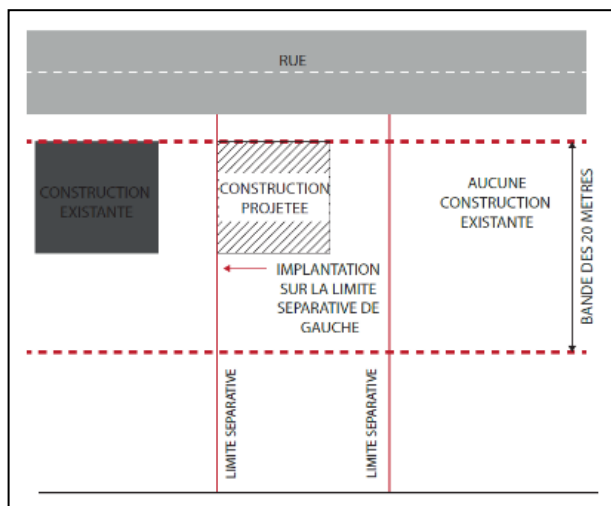
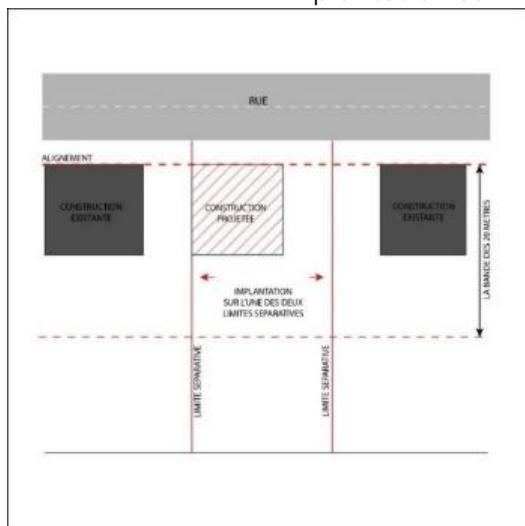
1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
2. En dehors des constructions et installations mentionnées à l'alinéa 1 du présent article, les constructions et installations doivent être implantées :
 - Dans la zone **1AUh-I** : **à 3 mètres au minimum par rapport à l'alignement***
 - Dans les zones **1AUh-II et 1AUh-III** : soit **à l'alignement***, soit **à 3 mètres au minimum** de l'alignement*

3. A titre exceptionnel et afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière* telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
4. Dans le respect des dispositions du règlement de voirie en vigueur et dans le respect de l'occupation du domaine public, sont exclus du calcul de la distance de recul l'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elles ne débordent pas sur le domaine public ainsi que les saillies d'architecture*. L'installation d'un dispositif d'isolation extérieure doit permettre de maintenir un espace public piéton minimum de 1m40 en façade de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisée des personnes.
5. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.
6. Conformément au **Plan réglementaire D** les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles suivants :
 - Les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Barnier (se référer à l'étude reprise en annexe du règlement du PLUi)
 - Les articles L.121-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la loi Littoral
7. Les unités foncières en **second rang***, c'est-à-dire derrière les unités foncières en deuxième rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique* ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

ARTICLE 1AUH.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).
2. Dans la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics
 Les constructions et extensions* autorisées autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article doivent s'implanter
 - Soit **sur l'une des deux limites séparatives* latérales**. Dès lors, la construction sera implantée sur celle sur laquelle une autre construction est déjà implantée.
 - Soit **en retrait en conservant des marges d'isolement***, selon les conditions définies à l'alinéa 4 du présent article

Implantation sur l'une des deux limites séparatives



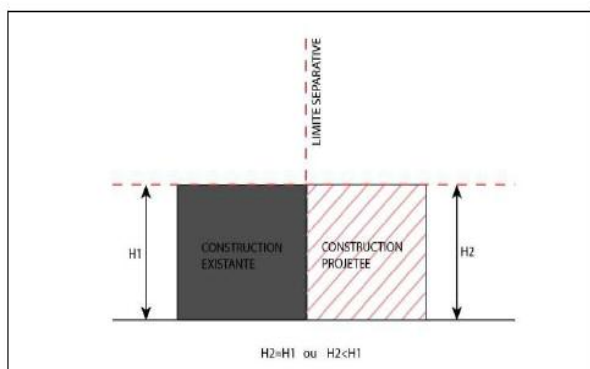
3. Au-delà de la bande de 20m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics

Les constructions et extensions* ne peuvent être implantées le long des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

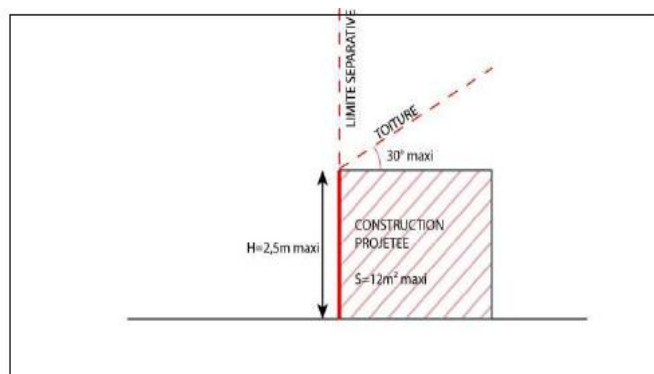
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur* totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur* totale n'excède pas 2,50 mètres
- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres et dont la toiture est de 30° au maximum
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants

Implantation en limite séparative en dehors de la bande de 20m

Cas condition a)



Cas condition c)



4. Dans l'ensemble des cas

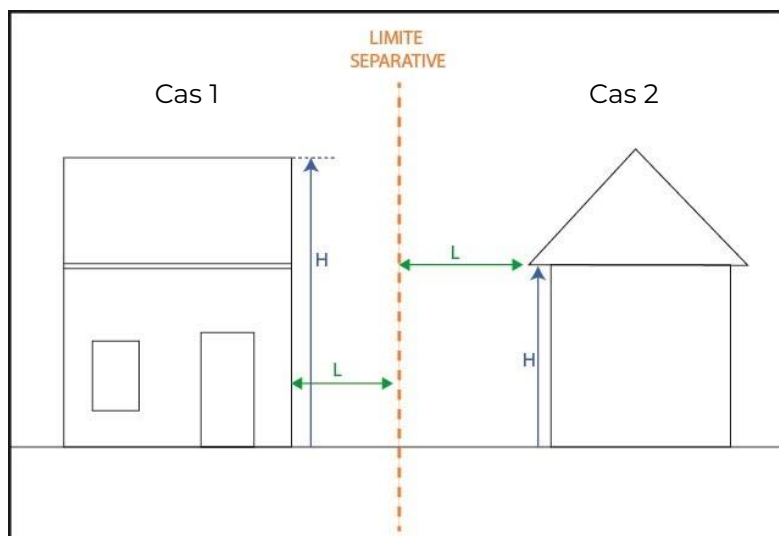
Lorsque, en application des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en **conservant des marges d'isolement***, cette implantation doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
- Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

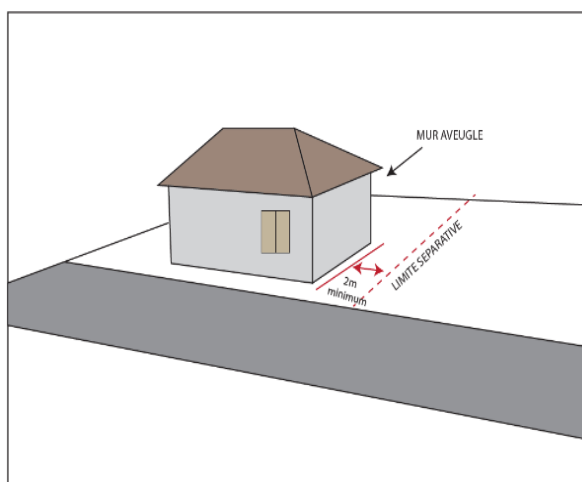
Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

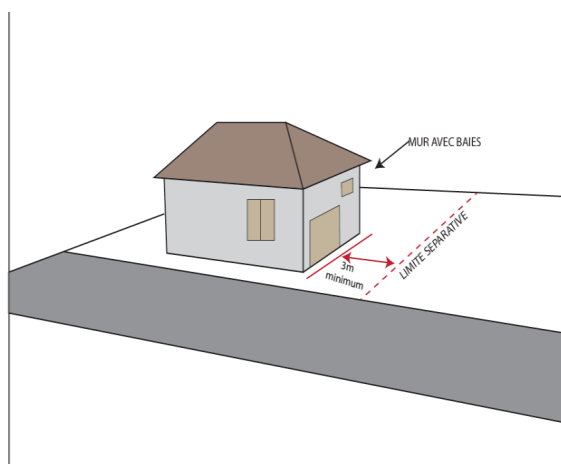
Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



ARTICLE 1AUH.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AUH.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

1. L'emprise au sol* maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :
 - dans la zone **1AUh-I** : **0,6**
 - dans la zone **1AUh-II** : **0,8**
 - dans la zone **1AUh-III** : **0,8**
2. **Un bonus d'emprise au sol* de 20%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R.171-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect de l'article 1AUh.12 relatif aux emprises des espaces de pleine terre*.

ARTICLE 1AUH.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
2. La hauteur* maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :
 - Dans la **zone 1AUh-I** : **9 mètres au faitage** dans le cas de toiture en pente*, 7,5 mètres au haut de l'acrotère* en cas de toiture plate*
 - Dans la **zone 1AUh-II** : **12 mètres au faitage** en cas de toiture en pente*, 9 mètres au haut de l'acrotère* en cas de toiture plate*
 - Dans la **zone 1AUh-III** : **15 mètres**
3. Pour les bâtiments **annexes***, la hauteur* totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faitage**, et 3 mètres au haut de l'acrotère*.

ARTICLE 1AUH.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le **Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps** figurant en annexe 3 du présent règlement (notamment – chapitres "Intégration / Mixité & densité / Architecture").
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée avec des 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 (exemples : toitures, ouvertures ...).
3. Ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Pour les constructions repérées sur le **Plan réglementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent des dispositions spécifiques pour la préservation du bâti patrimonial, figurant à l'article 3 du Titre II du présent Règlement.

✎ **Murs de façades et murs apparents**

5. Les revêtements ou matériaux de finition doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
6. Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, plaque de béton moulé, briques creuses, etc.).
7. Les enduits seront traités en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront rester apparentes. Le bardage est autorisé s'il est de teinte naturelle (couleur bois) ou claire. Toutefois, lorsque le volume de base est enrichi par un décroché de façade, une couleur de teinte plus foncée pourra être autorisée en cohérence avec le ton clair dominant. Le bardage zinc est autorisé sur une faible proportion (maximum un tiers de l'ensemble des façades).
8. Les teintes des soubassements, parements, menuiseries et toitures, seront puisées dans le nuancier de l'architecture traditionnelle locale ou dans le nuancier du milieu naturel proche (voir annexe 3 du présent règlement). En particulier, le traitement des menuiseries (couleurs, matériaux) et le traitement des façades doivent être cohérents entre eux. Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, les teintes devront être précisées.
9. S'il existe, le soubassement devra être maintenu et de teinte foncée.
10. Pour les annexes*, le bardage bois sera à privilégier.
11. En cas de réhabilitation et rénovation, le respect des modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment sera recherché et la conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

✎ **Ouvertures**

12. Les ouvertures en toiture (ex. : belles-voisines*, lucarnes*, châssis de toit*), autant que possible, devront s'aligner verticalement avec les ouvertures du niveau inférieur du bâtiment.

13. En cas de pose de coffrets nécessaires pour l'occultation des baies par des volets roulants, elle ne doit pas dénaturer l'unicité de la façade sur rue, ni le caractère architectural de la construction. Ainsi, la pose de coffrets dissimulés de la vue depuis l'espace public sera privilégiée par la pose à l'intérieur de la construction ou tout autre dispositif adapté. La pose de coffrets extérieurs non dissimulés sera admise selon les conditions suivantes :

- Intégration dans le plan de la façade
- Harmonie de teinte avec le traitement des ouvertures, des linteaux et de la façade
- Respect de la composition d'ensemble et de l'unicité de la façade.

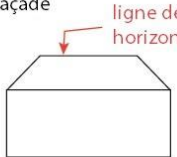
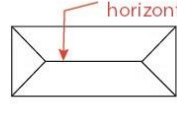
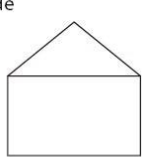
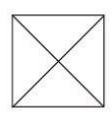
➤ Toitures

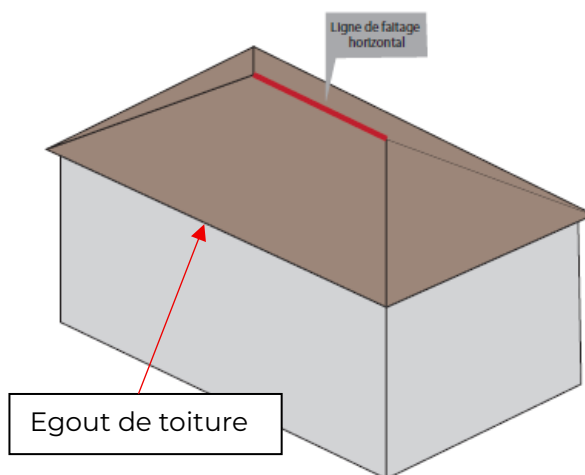
14. Les débords de toit sont encouragés, d'un minimum de 0,30m, jointives ou non.

15. Pour les constructions principales* et extensions* :

- La toiture des constructions devra être composée de deux pans selon un angle compris entre 35° et 55°. **Les toitures à quatre pans sont interdites** sauf en cas de respect de l'architecture d'origine ou si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de l'égout de la toiture (parallèlement au faitage)
- **En zone 1AUh-I et 1AUh-II, les toitures plates* sont autorisées mais en faible proportion:** au maximum d'un tiers (1/3) de l'emprise au sol* du bâtiment principal* (après travaux).

Exemple de toiture à quatre pans avec ligne de faitage horizontale

AUTORISÉ	NON AUTORISÉ
Vue façade  plan de toiture 	Vue façade  plan de toiture 



16. Les toitures plates* de plus de 20m² devront obligatoirement être végétalisées.

17. Pour les annexes* et appentis présentant une toiture plate* ou en pente*, la toiture devra être traitée en harmonie avec celle des bâtiments principaux*, tout en pouvant présenter, en cas de toiture en pente, un angle plus faible.

18. Pour les constructions principales*, les extensions* et les annexes* de plus de 15m², présentant une toiture en pente* :

- Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile terre cuite de teinte rouge (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 3000 au RAL 3033, et figurant dans le présent Règlement) ou orange (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 2000 au RAL 2013 et figurant dans le présent Règlement).
- Les toitures en zinc joint debout et en bardage bois sont également autorisées en faible proportion, au maximum d'un tiers (1/3) de l'emprise au sol du bâtiment principal* en cas de nouvelle construction ou extension* du bâtiment projeté en cas d'annexe*.

19. Les serres sont autorisées ((sans tenir compte des alinéas précédents relatifs aux toitures du présent article)

20. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit (exemple : tuiles vernissées).

➤ Volume

21. Le volume de base pourra être enrichi par le décalage de plans (une ou plusieurs travées) et/ou par l'ajout d'éléments en saillie* (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc.).

➤ Clôtures et abords

Principe général

La conception et la réalisation des clôtures font l'objet d'une attention particulière sur le territoire de la Terre des 2 Caps. Représentant l'interface entre espace public et privé, les clôtures sont soumises au respect de certaines règles afin de contribuer au maintien de la qualité du paysage et des rues.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, sortie des établissements publics et des carrefours, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

22. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre traditionnels, les clôtures comportant des ferronneries, doivent être conservées et entretenues.

23. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.

24. Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures (dans la clôture, muret, mur, haie ou sur la construction).

25. A titre exceptionnel, et pour **raison de protection acoustique** vis-à-vis d'un axe terrestre bruyant (voies routières dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour – cf. liste disponible au chapitre VII de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, Titre D1a- Circulation routière et ferroviaire, **des dispositifs différents peuvent être autorisés ou imposés** pour adapter la clôture au contexte urbain, sous réserve de justifications soumises à avis du gestionnaire de voirie).

26. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, les bennes à déchets, tout en étant situées à un endroit permettant facilement leur accès, doivent être masquées de l'espace public (ex. : parois bois et/ou écran végétal composé exclusivement d'essences locales).

27. Pour toute construction autorisée nécessitant l'installation de bacs d'ordures ménagères, un dispositif global regroupant les coffrets, boîtes aux lettres et poubelles pourra être aménagé en limite du domaine public. Il devra présenter une unité de teinte et de matériaux avec la clôture ou les constructions du projet pour ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la façade.

L'emplacement des bacs d'ordures ménagères et de tri, sera prévu et intégré dans la définition du projet.

Hauteur des clôtures :

28. La hauteur de la clôture est mesurée en tout point de l'ouvrage.

29. Les clôtures posées **en front à rue** ne doivent pas excéder une **hauteur totale de 1,60 mètre**, mesurée à partir du niveau du sol.

30. Les clôtures **sur limites séparatives*** ne doivent pas excéder une **hauteur totale de 2 mètres**, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre “Interfaces avec le voisinage”)

- D'une **haie vive d'essence locale**
- D'un **dispositif présentant la plus large perméabilité possible, à claire voie**, c'est-à-dire laissant passer le jour avec au moins un écart minimum de 2 cm.

- Une **partie maçonnée réalisée en matériaux pleins**. Les murs ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, **à l'exception des murets en pierre de pays** (voir fiche murets du Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement) maçonnés de façon traditionnelle ou sans mortier (pierre sèche). Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, la hauteur des clôtures en matériaux pleins **peut être portée à 2m dans une bande de 4m de long** dans le prolongement du bâtiment principal*.
- Le prolongement ou la reconstruction d'un muret existant repéré sur le Plan règlementaire B. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.



33. Les grillages seront obligatoirement complétés d'une haie vive ou support d'une plante grimpante.

- L'aspect PVC blanc
- Les bâches, toiles ou films plastique aérés ou non
- Les brise-vue, les plaques de béton pleines
- Les parpaings non enduits et peints
- Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante
- Les palplanches
- les matériaux provisoires ou d'aspect précaire
- les grillages à maille soudée

35. Les matériaux suivants (au détriment des matériaux synthétiques) sont **à privilégier** :

- Bois brut ou peint
- Grillages à maille souples soutenus par des piquets de bois, les ganivelles

➤ Bioclimatisme et énergies renouvelables

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre Bioclimatisme des bâtiments & énergies)

Principe général :

Tout projet devra prendre en compte la réglementation thermique en vigueur avec la mise en œuvre de systèmes énergétiques efficaces. Sont notamment encouragés :

- Les panneaux solaires thermiques
- Les panneaux solaires photovoltaïques
- Le chauffage renouvelable (exemple : géothermie, pompe à chaleur, puits canadien, ...)
- La mutualisation des ressources énergétiques (production de chaleur collective centralisée)

36. La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

37. Les installations de production d'énergie renouvelable ne devront pas nuire, par leur volume, leur aspect, le bruit et leur emplacement, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles devront s'intégrer.

38. **Les installations de production d'énergie renouvelable** (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), **doivent être intégrés aux éléments architecturaux des constructions**. En cas de difficulté, pour des raisons esthétiques ou techniques, **les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sur une surface totale maximale de 15m²**. L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin.

39. **La pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée** dans les configurations non cumulatives suivantes :

- Les panneaux sont placés en alignement avec les baies de la façade (comme si l'on plaçait des lucarnes)
- Les panneaux couvrent un pan de toiture entier
- Les panneaux couvrent une portion de toiture d'un seul tenant depuis l'acrotère jusqu'au faitage (voir Cahier de références et de prescriptions paysagères architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement), la portion pouvant correspondre à une fonction identifiable (annexe*/extension*)

40. **L'implantation d'éoliennes domestiques est autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Les dispositifs devront garantir une bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Conditions posées par le code de l'urbanisme : la distance entre l'éolienne et les limites du terrain doit être au minimum égale à un tiers de sa hauteur ; elle ne doit pas gêner la circulation aérienne et elle ne doit pas être visible depuis la voie publique.
- La hauteur du mat est inférieure à 8m

41. **L'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure (ITE) est autorisée** à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions. L'ITE devra privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor de façon à respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine. L'ITE doit notamment permettre de conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...)

42. **Les façades végétalisées et bandes de pleine terre plantées pour plantes grimpantes sont encouragées.** Une dérogation de 0.20 mètres par rapport aux règles d'implantation du bâti (articles 1AUh5 et 1AUh6) pourra être autorisée en cas de réalisation de tels aménagements.

ARTICLE 1AUH.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser

ARTICLE 1AUH.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones à urbaniser
2. **Au minimum, les espaces de pleine terre* doivent correspondre à 30% de l'unité foncière*.**
Exceptionnellement, en cas de non-respect de ces valeurs pour raisons techniques justifiées, des mesures compensatoires doivent être prises, comme la réalisation de toitures ou façades végétalisées, à hauteur de 1 pour 1.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone A (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée est interdite.

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **A.2**.

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement de zone

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE A.3 – ACCÈS* ET VOIRIES*

1. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Sauf dérogation sur la base d'un avis des services compétents du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dans le respect des exigences de sécurité, tout projet devra respecter ces dispositions du présent article.

↳ Accès*

3. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

↳ Voiries*

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Espace public")

4. Pour toute nouvelle voie, la largeur des chaussées sera dimensionnée et réduite au plus juste en fonction de son usage et de l'intensité du trafic. **Une largeur minimum de 3,5m est imposée.**
5. Le tracé de voirie* sera adapté à la topographie de façon à minimiser les déblais et remblais.
6. Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées :
 - Qu'en l'absence justifiée de connexion possible avec une autre voie
 - Que si elles sont dotées d'un dispositif de retournement. Se reporter au Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.
7. La voie privée ou publique doit :
 - Être suffisamment large et permettre le retournement du camion collecteur de collecte des déchets ménagers si impasse
 - Permettre l'accès en marche avant et ne pas comporter d'obstacles aériens (câbles...)
 - Permettre le stationnement du camion collecteur sans entraver totalement la circulation sur la voie.
8. Dans le cas d'une impasse avec impossibilité de faire demi-tour pour un Poids-Lourd de collecte, les bacs devront être présentés en début d'impasse afin d'être collectés sans que le camion de collecte n'ait à réaliser de marches-arrière, réputées dangereuses.

9. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles.
10. La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

ARTICLE A.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

✎ Alimentation en eau potable

1. Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En cas d'extension*, de surélévation* ou de changement de destination de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

✎ Assainissement des eaux usées

2. L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou réseaux pluviaux est strictement interdite.
3. Dans le cas où il existe un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, **toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement** en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4. **En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de l'installation de celui-ci**, toute construction nouvelle devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif agréé. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
5. **En cas d'Assainissement Non-Collectif (ANC)**, toute nouvelle construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation d'un système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
6. **Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées.** Elles peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange) et en respectant un débit maximal de 2 litres/s. En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.
7. **En cas d'eaux résiduelles des activités** : sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

✎ Eaux pluviales de toiture et de ruissellement

Principe général :

Il est interdit de déverser toute eau pluviale dans le réseau d'eaux usées. La séparation des eaux pluviales et eaux usées doit être respectée. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : réfection de toiture, extension* des constructions).

Il est imposé la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval. **L'infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle.**

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est obligatoire. La récupération et l'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités est une démarche encouragée pour réduire la pression sur les nappes phréatiques et le réseau d'eau potable.

A/ Gestion des rejets dans le milieu naturel :

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitres "Eau" et "Biodiversité").

8. Pour tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², il est recommandé de préciser la surface imperméabilisée* totale.
9. **100% des eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle.** Dès lors, tout projet de nouvelle construction y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², doit mettre en place des techniques naturelles alternatives d'aménagement destinées à réduire le taux d'imperméabilisation des sols et à infiltrer les eaux de ruissellement à la parcelle (exemples : plantations, fossé, noue d'infiltration, mare, jardin de pluie, revêtement perméable, toiture végétalisée...). Les aménagements seront adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.
10. Le rendu paysager d'un projet et l'usage de ses espaces verts peuvent être mutualisés avec la gestion des eaux pluviales.
11. Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines.

B/ Gestion en cas d'incapacité à infiltrer :

12. Dans le cas où il est démontré que le terrain et/ou la nature du sol ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, un dispositif de rétention des eaux pluviales doit être mis en place par tamponnement (exemple : bassin, puit de perte, massif/tranchée d'infiltration, chaussée réservoir...) puis rejet en milieu naturel.
13. Les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions ci-dessous et avec l'accord et l'atteinte des prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité :
 - Les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires
 - Le débit de fuite vers l'extérieur du projet est limité à 2 litres par seconde par hectare, sans surverse, quel que soit l'exutoire, réseau, fossé, cours d'eau
 - La pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour 100 ans la plus contraignante et à l'échelle du bassin versant amont du projet.

C/ En dernier recours : Gestion par rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales :

14. Dans le cas où il est démontré que la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le pétitionnaire peut être autorisé à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte. Cette autorisation est délivrée sous réserve (conditions cumulatives) :
 - De la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisance des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur
 - De l'avis du gestionnaire des eaux pluviales.

15. Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
16. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie*, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale).
17. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens existants de plus de 50 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Système de récupération des eaux pluviales :

18. **Tout projet de nouvelle construction (hors extension* et annexe*) doit prévoir une citerne ou une cuve de récupération** à dimensionner selon les besoins et d'au minimum 1m³ sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Ces installations doivent être de préférence enterrées ou masquées de l'espace public.
19. En cas de construction de plusieurs bâtiments et de logements collectifs, les réserves peuvent être regroupées et mutualisées.
20. Pour des usages domestiques, l'utilisation d'eau d'une autre origine que l'eau potable (puits, eaux pluviales, etc.) est autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

↘ **Distribution électrique, téléphonique et numérique**

21. Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
22. Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
23. Les antennes paraboliques et antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique, et privilégier une implantation sur des bâtiments existants. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Les antennes paraboliques doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer aux constructions environnantes. Il est préféré :
 - **Pour les antennes paraboliques** : une pose sur la souche de cheminée
 - **Pour les antennes relais de téléphonie mobile** : un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée ou tout autre dispositif remplissant cet objectif. S'il n'existe pas de support existant dans le périmètre de prospection, s'appuyer sur un obstacle visuel comme une lisière forestière et ne laisser dépasser le relais que de la hauteur des antennes. Il est également recommandé de planter des essences locales à l'extérieur du site clôturé en adaptant le schéma de plantations au contexte.
24. Pour les **transformateurs électriques et unité de stockage d'électricité** : ces éléments techniques doivent permettre une bonne intégration dans le paysage, limitant l'impact visuel depuis les voies publiques et les espaces ouverts. Le cas échéant, leur implantation s'adosse à des volumes existants (clôture, bâtiment, végétation). Ils devront être ceinturés de plantations, type haie vive d'essence locale et la teinte du bâtiment sera choisie au plus proche du milieu environnant.
25. Les branchements privés doivent être enterrés.

↳ Collecte des déchets ménagers

24. Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés.
25. Tout projet devra répondre aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur (cf. annexe 4 du règlement) ainsi qu'à l'appréciation du service des déchets de la CCT2C.
26. Dans le cas d'un changement de destination des bâtiments existants en plusieurs logements, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
27. En présence d'une clôture, il est indispensable de se référer à l'article A10 pour connaître les modalités d'emplacement des bacs de tri.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE A.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ÉLÉMENTS NATURELS

Se référer au règlement de zone

ARTICLE A.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE A.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Se référer au règlement de zone

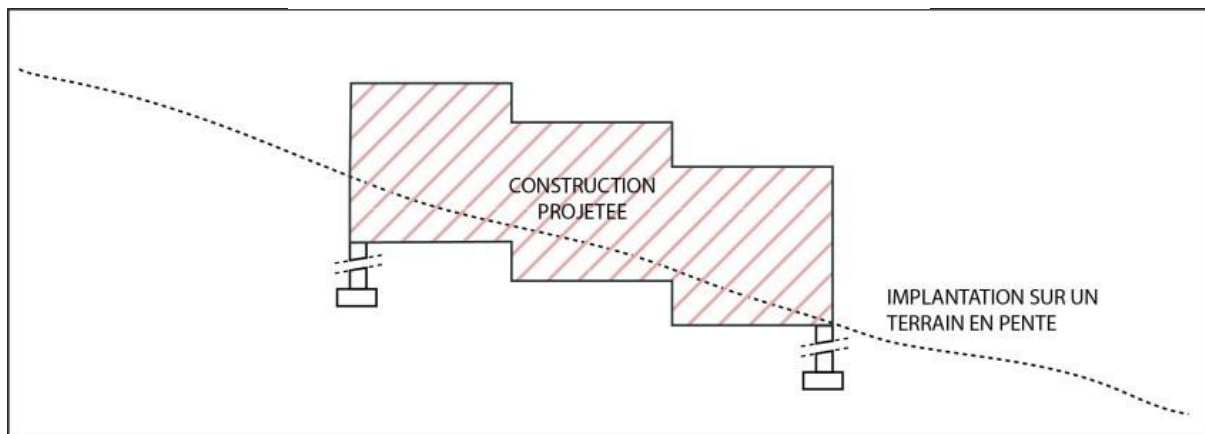
ARTICLE A.8 – DENSITÉ ET EMPRISE AU SOL*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE A.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain* et utilisera au mieux les courbes de niveaux. L'implantation sur les lignes de crête et les points hauts isolés sont à éviter. L'implantation de la construction parallèle aux courbes de niveaux est à privilégier. Le cas échéant, le parti architectural mettra à profit le terrain naturel et les éventuelles ruptures de pentes, par exemple en fractionnant des volumes et en incitant à l'édification d'un volume plus long que haut (*se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Topographie"*).
2. Ainsi, en tout endroit, la dalle de rez-de-chaussée ne pourra être élevée à plus de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, à moins que le parti architectural ou des conditions techniques particulières (ex. : accessibilité) ne justifient l'intérêt de conditions différentes. Ainsi, si la configuration de la parcelle le nécessite, le bâtiment sera divisé en plusieurs volumes pour s'adapter au mieux au terrain naturel.

Implantation sur un terrain en pente



4. Les règles de hauteurs* maximales des constructions sont reprises dans les règlement de zone
5. Une hauteur* particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019.
6. Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif (travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages compris).

ARTICLE A.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer au règlement de zone

ARTICLE A.11 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale et des trottoirs.
2. **Les parkings mutualisés sont encouragés** pour tous les types de destinations. Il est possible de mutualiser, au sein d'une ou plusieurs aires, les places sur une même opération ou entre plusieurs opérations comportant plusieurs destinations.
3. Dans le cas des constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, un changement de destination, une réhabilitation ou une extension* supérieure à 20m² nécessite la prise en compte de la norme de stationnement définie en fonction de la destination finale du bien.
4. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation de la totalité des places de stationnement**, hors stationnement des poids lourds (exemples : bande roulante, pavé, graviers, structures alvéolaires) afin de limiter l'imperméabilité des sols. La nature des matériaux devra être précisé dans la demande de permis de construire ou d'aménager. Les matériaux imperméables de type enrobé, béton etc. sont interdits.
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Eau")

Conditions du stationnement automobile selon les destinations et sous destinations

5. Pour les constructions, changements de destination des bâtiments et opérations à destination d'**habitat** : il est exigé **deux places de stationnement automobile par logement**.
6. Pour l'**artisanat, les commerces de détail et bureaux**, il est exigé **une place de stationnement au minimum**, en tenant compte des effectifs susceptibles d'être accueillis.
7. Pour les **autres destinations** et constructions nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**, il n'est pas défini de règle. Le nombre de places de stationnement à créer sera défini en tenant compte de l'effectif susceptible d'être accueilli (personnel et clientèle).

Stationnement des cycles :

8. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu au code de la construction et de l'habitation doit être **aménagé à l'intérieur du bâtiment** (de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol).
9. Sous réserve de justification particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque inondation ou toute autre disposition relative à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, **il pourra être admis de réaliser, tout ou partie des emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions** (notamment sur les aires de stationnement motorisé) sur la même unité foncière* que le(s) bâtiment(s).
Dès lors, **l'espace devra être couvert, facilement visible et accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, avec des matériaux de construction qui privilégient la transparence et l'éclairage naturel** et disposer d'équipements adaptés. Pour les bâtiments à destination d'habitation, l'espace devra être clos et sécurisé par une porte.
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Espace public")
10. Chaque emplacement doit représenter une **surface minimale de 0.75 m²**
11. La capacité de stationnement des cycles répond à minima, en fonction de la sous-destination des constructions, aux normes suivantes :
 - **Logements : un emplacement par logement** porté à deux emplacements pour un logement supérieur à 80 m²
 - **Bureaux, commerces, services et artisanat : un emplacement minimum**
 - **Equipement d'intérêt collectif et services publics : un emplacement par tranche de 150m²**

ARTICLE A.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Biodiversité", ainsi qu'au Guide technique du bocage en annexe du PLUi)

1. L'aménagement de la parcelle devra prendre en compte le respect du terrain naturel : topographie, végétation déjà en place et sens d'écoulement des eaux pluviales.
2. Les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige, les talus, les fossés et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien et sous réserve de justification, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres* du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du présent règlement.
3. Les méthodes de plantation doivent s'appuyer sur le guide mis en place par le PNRCMO, indiqué en annexe 1 du règlement.

4. La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite.

5. Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et d'un revêtement perméable afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.
6. Les plantations d'essence locales sous forme de trame arbustive, bande boisée, haie, ou noue paysagère, sont fortement recommandées.
7. Les noues ou fossés seront plantées de vivaces herbacées de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
8. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noue, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction, aux éléments de clôture et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.
9. **Les aires de stationnement proposant au moins quatre emplacements doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbuste pour 4 places de stationnement, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du règlement.
10. L'aménagement devra limiter au maximum l'impact des véhicules stationnés sur la parcelle depuis le domaine public, par un positionnement judicieux et des plantations appropriées.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **A** correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend quatre sous-catégories :

- Le **sous-secteur A_b** correspond aux espaces agricoles à haute fonctionnalité écologique*
- Le **sous-secteur A_c** correspond aux espaces agricoles utilisés pour le dépôt temporaire d'amendements agricoles ou identifiés pour l'extension future des carrières existantes.
- Le **sous-secteur A_{eg}** permet le développement mesuré d'activités économiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Le **sous-secteur A_{et}** permet le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C (éléments de risques et nuisances)**
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone A (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée est interdite.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **A.2**.

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et le sous-secteur A_b uniquement, ne sont autorisées que :

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

1. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
2. **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Les changements de destinations des bâtiments à usage non agricole vers un usage agricole**, sous réserve du respect de l'une des trois modalités des alinéas 1 et 2 du présent article.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont notamment considérés comme tels les affouillements et exhaussements réalisés dans le cadre des ouvrages et aménagements de technique hydraulique pour la prévention contre les inondations et le ruissellement.
5. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

HABITATION

6. Les **constructions à destination d'habitation** (logement de fonction) et leurs annexes* (sous réserve que les annexes* ne représentent pas plus **de 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol* par unité foncière***), dans un rayon de 100m maximum de l'exploitation, **indispensables aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour l'exploitation agricole** (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur le site). Le caractère indispensable des constructions est défini par la présence d'une activité agricole déjà existante et pérenne sur site, le lien du projet avec l'activité agricole et la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité technique (topographie, risque) justifiée, une dérogation à la distance des 100m pourra être admise.
7. Les **extensions*** des constructions à destination d'habitation existantes, sous réserve que ces extensions* ne représentent pas plus de **30m² de surface de plancher***, par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019.
8. Les **annexes*** des constructions existantes sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de **30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol*** par unité foncière*. Les annexes* doivent se situer à moins de 20m du bâtiment principal* existant sur l'unité foncière*.

AUTRES CONSTRUCTIONS

9. Le **changement de destination de bâtiments agricoles reconvertibles** répertoriés au **Plan réglementaire B** et à l'Annexe n° 2 du présent Règlement, sous réserve de :
 - Corresponde à l'une des destinations ou sous-destinations suivantes : **logement, artisanat et commerce de détail** (à hauteur de 100m² de surface de vente*), **bureau**
 - Ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité de bâtiments d'élevage existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité.
 - Ne pas constituer une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.
 - Ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ac uniquement

10. Dans le sous-secteur Ac, ne sont autorisées que

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'ouverture ou l'extension future de carrières.
- Les **extensions*** des constructions à destination d'habitation existantes, sous réserve que ces extensions* ne représentent pas plus de **30m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol***, par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019.
- Les **dépôts temporaires de déchets autorisés** à l'usage d'amendement des terres agricoles

Dans le secteur AEg uniquement

11. Dans le sous-secteur AEg, ne sont autorisés que les **changements de destination** et **extensions*** des bâtiments existants à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, sous réserve qu'ils soient

- **En lien avec une activité agricole existante :**
 - Extensions* nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
 - Extensions* nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- À destination d'**artisanat**, de **commerce de gros** (lié à une activité agricole) ou d'**activités de soutien aux cultures**, dans une limite de 120m² d'emprise au sol* par unité foncière*
- À destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics**
- Relatifs au **bon fonctionnement des équipements existants** (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris à vélos) dans la limite d'emprise au sol* de 40m² par unité foncière*

Dans le secteur AEt uniquement

12. Dans le sous-secteur AEt, ne sont autorisés que

- Dans les **communes concernées par l'application des dispositions de la Loi Littoral :**
 - Les **constructions liées au tourisme**, dans la limite d'emprise au sol* de 80m² par unité foncière*
 - Les constructions et installations relatives au **bon fonctionnement de ces équipements** (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris à vélos) dans la limite d'emprise au sol* de 40m² par unité foncière*
 - Les constructions à destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Les **extensions* des bâtiments existants** à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, dans la limite de 40m² par construction
- Dans les **communes non concernées par l'application des dispositions de la Loi Littoral :**
 - Les **constructions liées au tourisme** notamment les habitats légers de loisirs, gîtes et les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages vacances, maisons familiales, les installations de sports de pleine nature non motorisés ainsi que les **constructions à destination de restauration** dans la limite de 160m² par unité foncière
 - Les constructions et installations relatives au **bon fonctionnement de ces équipements** (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris à vélos) dans la limite d'emprise au sol* de 40m² par unité foncière*
 - Les constructions à destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Les **extensions* des bâtiments existants** à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, dans la limite de 160m² par construction

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE A.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

ARTICLE A.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE A.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter **soit en s'alignant sur les constructions existantes, soit avec un recul de 4 mètres ou plus** de l'alignement*.
2. **Lorsque le terrain d'assiette des constructions envisagées jouxte une zone UAc ou UAd**, les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées à l'alignement*.
3. Les **constructions à usage agricole** devront s'implanter avec un **recul d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement*.
4. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** doivent s'implanter soit à l'**alignement***, soit avec un **recul minimum de 1 mètre** par rapport à l'alignement*.
5. Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière* telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
6. Les extensions* portant sur les constructions existantes ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique* à moins de se positionner à l'alignement*.
7. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la berge.
8. Conformément au **plan réglementaire D**, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles suivants :
 - Les articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatif à la Loi Barnier (se référer à l'étude reprise en annexe du règlement du PLUi)
 - Les articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la loi littoral.

ARTICLE A.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Pour l'ensemble de la zone A (comprenant l'ensemble des sous-secteurs)

POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES AUTORISÉES

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter **soit en limites séparatives***, **soit avec en retrait de 3 mètres** minimum par rapport à celles-ci.

Toutefois, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux constructions à usage d'habitations conformément à la législation en vigueur.

POUR LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES D'INTERET PUBLIC AUTORISÉS

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif inférieures à 20m² peuvent s'implanter **soit en limites séparatives***, **soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement*** liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).

POUR LES HABITATIONS AUTORISÉES

3. Les constructions à usage d'habitation et extensions* autorisées dans les conditions de l'article A.2 devront s'implanter **en conservant des marges d'isolement*** en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
- Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

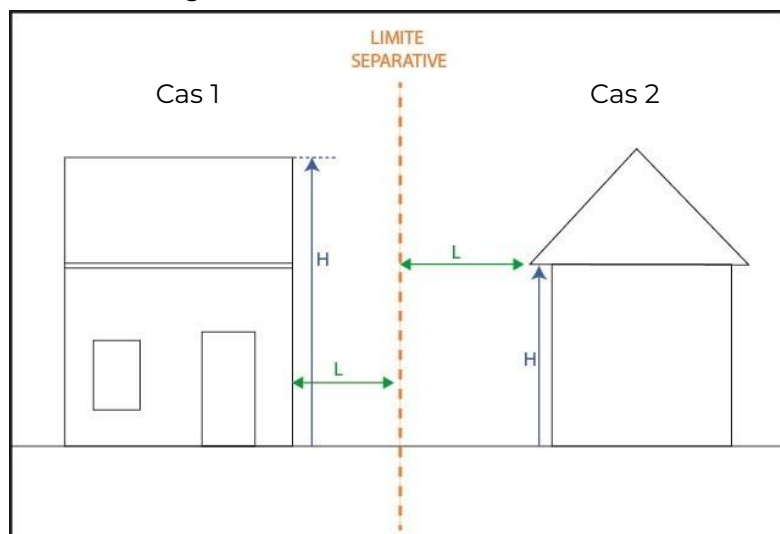
Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire

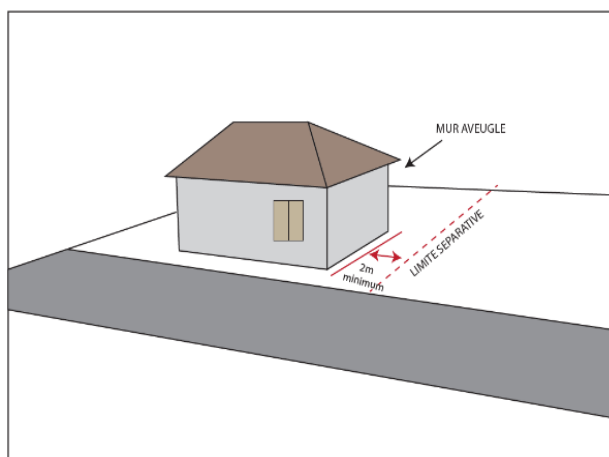
à la limite séparative,

Cas 2: faitage parallèle à la

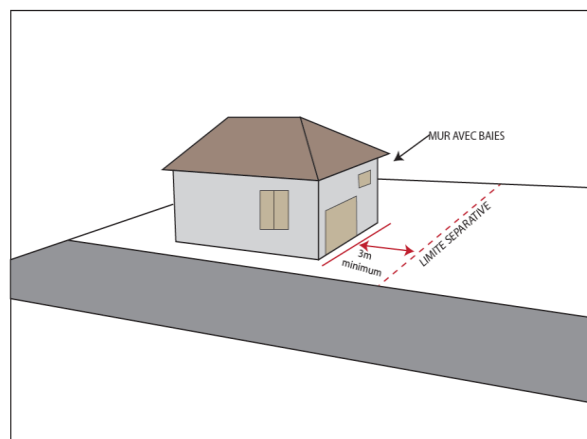
limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



4. **Pour les annexes* et extensions* d'une hauteur inférieure ou égale à 3m**, mesurée au point le plus haut, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre
5. Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du 4 décembre 2019 du PLUi, implantées avec une marge d'isolement* inférieure à 3m des limites séparatives, aucun des travaux réalisés ne pourra réduire davantage cette marge.

ARTICLE A.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

En zone A générique et dans le sous-secteur Ab :

1. Les constructions d'habitation, extension* comprise, ne doivent pas représenter une emprise au sol* supérieure à **0,3**.
2. Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019 dont l'emprise au sol* est supérieure ou égale aux valeurs prévues par le 1 du présent article, **une augmentation de 30m² de l'emprise au sol* en extension* du bâtiment principal*** existant par rapport à l'existant est autorisée.
3. **Un bonus d'emprise au sol* de 10%**, calculé par rapport à l'emprise au sol* autorisée, sera accordé aux **constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** selon les conditions posées par l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation.
4. Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* **pour les constructions à usage agricole**.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à une emprise au sol*.

Dans le sous-secteur Ac

Il n'est pas fixé de règle.

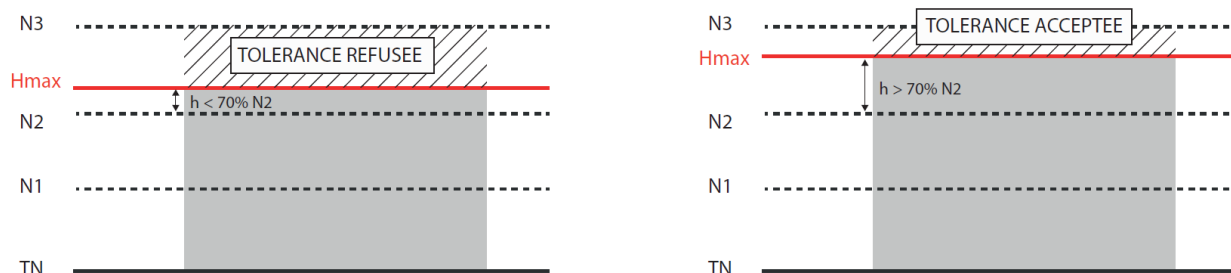
Dans les sous-secteurs A_{Eg} et A_{Et}

Se référer à l'article A.2 qui énonce spécifiquement les règles d'emprise au sol* en fonction des destinations des constructions.

ARTICLE A.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones agricoles
2. **Pour les constructions à destination d'habitation, d'artisanat et de commerce de détail ou de bureau**, ainsi que leurs extensions*, **la hauteur* maximale est de 9 mètres au faitage** et 7,5 mètres au haut de l'acrotère*. Les extensions* doivent avoir un volume plus modeste que le bâti d'origine.
3. **Pour les bâtiments annexes***, la hauteur* totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faitage**, et 3 mètres au haut de l'acrotère*.
4. La hauteur* des **constructions à destination de l'exploitation agricole** ne pourra dépasser **12 mètres**.
5. Une **tolérance maximale d'un mètre est autorisée pour les constructions à destination d'habitation** dans les conditions non cumulatives suivantes :

- Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un étage entamé à plus de 70% (voir schéma), et ce afin de disposer d'un nombre entier d'étages droits*
- Lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines



Cette tolérance est également admise, pour les constructions à usage agricole, en cas de nécessité technique liée à l'utilisation de la construction.

6. **En sous-secteur AEg et AEt**, les hauteurs* des bâtiments devront respecter les critères suivants
- Extensions* : la hauteur* maximale correspond à la hauteur* des bâtiments existants à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019
 - Nouvelles constructions : la hauteur* maximale ne pourra dépasser **12 mètres**.

ARTICLE A.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée avec des 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 (exemples : toitures, ouvertures ...).

Pour les constructions agricoles :

2. S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension* de bâtiments existants :
 - Les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants
 - Ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme
3. S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :
 - L'ambiance paysagère générale (article **A.12**)
 - Le relief : en évitant les installations en ligne de crête, en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau et en limitant les terrassements en déblais/remblais et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel.

Façades et couverture

4. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.
5. Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
6. **Les bâtiments de type hangars auront une toiture en pente(s)*.** La toiture présentera des proportions où la hauteur de toit représente 1/3 de la hauteur totale et les murs, 2/3.

7. En couverture les plaques ondulées en fibre ciment devront être teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite. Des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

8. Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées. Cependant, les matériaux d'aspect non mat sont autorisés dans les teintes RAL suivantes (voir Nuancier du présent Règlement)

- | | | | |
|-----------|----------|---------------|----------|
| • ardoise | RAL 5008 | • vert foncé | RAL 6005 |
| • brun | RAL 8014 | • rouge foncé | RAL 3005 |

9. **Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdits.**

10. Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel, dans la limite de 30 % de la surface de la couverture, et de préférence d'un seul tenant.

11. Les murs en brique monolithe terre cuite doivent répondre aux critères d'aspect et de teinte définies ci-avant.

12. Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée : en site sensible, il peut être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

➤ **Ouvrages en saillie* ou indépendants**

13. Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.

14. Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

15. **Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.**

■ **Pour les autres constructions :**

16. De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

17. Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

18. Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le **Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps** figurant en annexe 3 du présent règlement (notamment – chapitres "Intégration / Mixité & densité / Architecture").

19. **Pour les constructions repérées sur le Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 3 du Titre II du présent Règlement.

➤ **Murs de façades et murs apparents**

20. Les revêtements ou matériaux de finition doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

21. Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc.).

22. Les enduits seront traités en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront rester apparentes. Le bardage est autorisé s'il est de teinte naturelle (couleur bois) ou claire. Toutefois, lorsque le volume de base est enrichi par un décroché de façade, une couleur de teinte plus foncée pourra être autorisée en cohérence avec le ton clair dominant. Le bardage zinc est autorisé sur une faible proportion (maximum un tiers de l'ensemble des façades).

23. Les teintes des soubassements, parements, menuiseries et toitures, seront puisées dans le nuancier de l'architecture traditionnelle locale ou dans le nuancier du milieu naturel proche (voir annexe 2 du présent règlement). En particulier, le traitement des menuiseries (couleurs, matériaux) et le traitement des façades doivent être cohérents entre eux. Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, les teintes devront être précisées.

24. S'il existe, le soubassement devra être maintenu et de teinte foncée.

25. Pour les annexes*, le bardage bois sera à privilégier.

26. En cas de réhabilitation et rénovation, le respect des modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment sera recherché et la conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

↘ Ouvertures

27. Les ouvertures en toiture (ex. : belles-voisines*, lucarnes*, châssis de toit*), autant que possible, devront s'aligner verticalement avec les ouvertures du niveau inférieur du bâtiment.

28. Les volets battants devront être maintenus ou remplacés.

29. En cas de pose de coffrets nécessaires pour l'occultation des baies par des volets roulants ne doit pas dénaturer l'unicité de la façade sur rue, ni le caractère architectural de la construction. Ainsi, la pose de coffrets dissimulés de la vue depuis l'espace public sera privilégiée par la pose à l'intérieur de la construction ou tout autre dispositif adapté. La pose de coffrets extérieurs non dissimulés sera admise selon les conditions suivantes :

- Intégration dans le plan de la façade
- Harmonie de teinte avec le traitement des ouvertures, des linteaux et de la façade
- Respect de la composition d'ensemble et de l'unicité de la façade

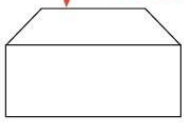
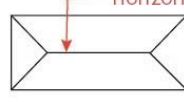
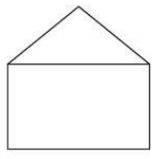
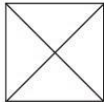
↘ Toitures

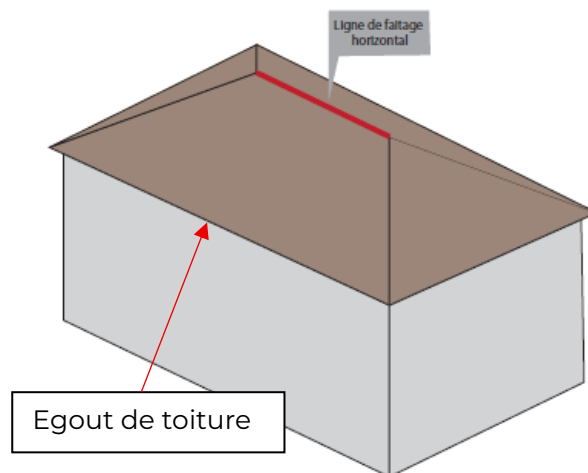
30. Les débords de toit sont à favoriser, d'un minimum de 0,30m, jointives ou non.

31. Pour les constructions principales* et extensions* :

- La toiture des constructions sera composée de deux ou quatre pans, selon un angle compris entre 35° et 55°. **Les toitures à quatre pans sont interdites** sauf en cas de respect de l'architecture d'origine ou si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de l'égout de toiture (parallèlement au faîtage) si elles comportent une ligne de faîtage horizontale.
- La toiture plate est autorisée, mais en faible proportion : au maximum d'un tiers (1/3) de l'emprise au sol* du bâtiment principal* (après travaux)

Exemple de toiture à quatre pans avec ligne de faitage horizontale

AUTORISÉ	NON AUTORISÉ
Vue façade  plan de toiture 	Vue façade  plan de toiture 



32. Les toitures plates* de plus de 20m² devront obligatoirement être végétalisées.

33. Pour les annexes* et appentis présentant une toiture plate* ou en pente*, la toiture devra être traitée en harmonie avec celle des bâtiments principaux*, tout en pouvant présenter, en cas de pente, un angle plus faible.

34. Pour les constructions principales*, les extensions* et les annexes* de plus de 15m² présentant une toiture en pente* :

- Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile terre cuite ou de teinte rouge (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 3000 au RAL 3033, et figurant dans le présent Règlement) ou orange (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 2000 au RAL 2013 et figurant dans le présent Règlement).
- Les toitures en zinc joint debout et en bardage bois sont également autorisées en faible proportion, au maximum d'un tiers (1/3) de l'emprise au sol du bâtiment principal* en cas de nouvelle construction ou extension*, et du bâtiment projeté en cas d'annexe*.

35. Les serres sont autorisées (sans tenir compte des alinéas précédents relatifs aux toitures du présent article)

36. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit (exemple : tuiles vernissées)

Volume

37. Le volume de base pourra être enrichi par le décalage de plans (une ou plusieurs travées) et/ou par l'ajout d'éléments en saillie* (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc.).

Clôtures et abords

Principe général

La conception et la réalisation des clôtures font l'objet d'une attention particulière sur le territoire de la Terre des 2 Caps. Représentant l'interface entre espace public et privé, les clôtures sont soumises au respect de certaines règles afin de contribuer au maintien de la qualité du paysage et des rues.

Le traitement des clôtures est à différencier selon la configuration des lieux : séparation avec des constructions mitoyennes ou limites avec des espaces agricoles ou naturels.

38. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, sortie des établissements publics et des carrefours, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

39. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre traditionnels, les clôtures comportant des ferronneries, doivent être conservées et entretenues.
40. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.
41. Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures (dans la clôture, muret, mur, haie ou sur la construction).
42. A titre exceptionnel, et pour **raison de protection acoustique** vis-à-vis d'un axe terrestre bruyant (voies routières dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour – cf. liste disponible au chapitre VII de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, Titre D1a- Circulation routière et ferroviaire, **des dispositifs différents peuvent être autorisés ou imposés** pour adapter la clôture au contexte urbain, sous réserve de justifications soumises à avis du gestionnaire de voirie).
43. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, ainsi que les bennes à déchets doivent être masquées de l'espace public (ex. : parois bois et/ou écran végétal composé exclusivement d'essences locales) tout en étant situées à un endroit permettant facilement leur accès.
44. Pour toute construction autorisée nécessitant l'installation de bacs d'ordures ménagères, un dispositif global regroupant les coffrets, boîtes aux lettres et poubelles pourra être aménagé en limite du domaine public. Il devra présenter une unité de teinte et de matériaux avec la clôture ou le bâtiment principal* pour ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la façade. L'emplacement des bacs d'ordures ménagères et de tri, sera prévu et intégré dans la définition du projet.

Hauteur des clôtures :

45. La hauteur de la clôture est mesurée en tout point de l'ouvrage.
46. **Les clôtures posées en front à rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,60 mètre**, mesurée à partir du niveau du sol.
47. **Les clôtures sur limites séparatives* ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres**, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.

Composition des clôtures :

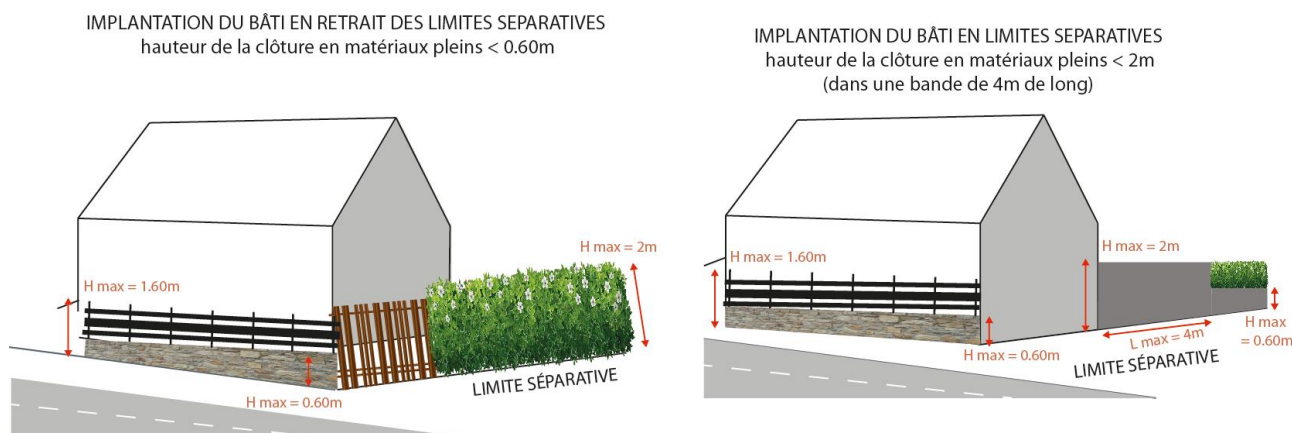
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Interfaces avec le voisinage")

48. Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage avec l'utilisation (au choix):
- D'une **haie vive d'essence locale**
 - D'un **dispositif présentant la plus large perméabilité possible, à claire voie**, c'est-à-dire laissant passer le jour avec au moins un écart minimum de 2 cm.

Toutefois, sont autorisés :

- Une **partie maçonnée réalisée en matériaux pleins**. Les murs ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, **à l'exception des murets en pierre de pays** (voir fiche murets du Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe du règlement) maçonnés de façon traditionnelle ou sans mortier (pierre sèche). Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, la hauteur des clôtures en matériaux pleins **peut être portée à 2m dans une bande de 4m de long** dans le prolongement du bâtiment principal*.

- Le prolongement ou la reconstruction d'un muret existant repéré sur le Plan réglementaire B. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.



Hauteur maximale et matérialité des clôtures

49. **Pour les clôtures posées en front à rue des nouvelles constructions**, les pétitionnaires sont encouragés à les doubler d'une haie vive. Ces clôtures doivent être placées derrière la haie vive sur la parcelle, la haie étant visible depuis l'espace public.
50. **Les grillages seront obligatoirement complétés d'une haie vive** ou support d'une plante grimpante.

51. Sont interdits

- L'aspect PVC blanc
- Les bâches, toiles ou films plastique aérés ou non
- Les brise-vue
- Les plaques de béton pleines
- Les parpaings non enduits et peints
- Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante
- Les palplanches
- Les matériaux provisoires ou d'aspect précaire
- Les grillages à maille soudée

52. Les matériaux suivants (au détriment des matériaux synthétiques) sont **à privilégier** :

- Bois brut ou peint
- Grillages à maille souples soutenus par des piquets de bois,
- Les ganivelles

➤ Bioclimatisme et énergies renouvelables

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre Bioclimatisme des bâtiments & énergies)

Principe général :

Tout projet devra prendre en compte la réglementation thermique en vigueur avec la mise en œuvre de systèmes énergétiques efficaces. Sont notamment encouragés :

- Les panneaux solaires thermiques
- Les panneaux solaires photovoltaïques
- Le chauffage renouvelable (exemple : géothermie, pompe à chaleur, puits canadien, ...)
- La mutualisation des ressources énergétiques (production de chaleur collective centralisée)

53. La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

54. Les installations de production d'énergie renouvelable ne devront pas nuire, par leur volume, leur aspect, le bruit et leur emplacement, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles devront s'intégrer.
55. **Les installations de production d'énergie renouvelable** (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) **doivent être intégrés aux éléments architecturaux des constructions.** En cas de difficulté, pour des raisons esthétiques ou techniques, **les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sur une surface totale maximale de 15m².** L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin.
56. **La pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée** dans les configurations non cumulatives suivantes :
- Les panneaux sont placés en alignement avec les baies de la façade (comme si l'on plaçait des lucarnes)
 - Les panneaux couvrent un pan de toiture entier
 - Les panneaux couvrent une portion de toiture d'un seul tenant depuis l'acrotère jusqu'au faitage (voir Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement), la portion pouvant correspondre à une fonction identifiable (annexe*/extension*)
57. **L'implantation d'éoliennes domestiques est autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
- Les dispositifs devront garantir une bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
 - Conditions posées par le code de l'urbanisme : la distance entre l'éolienne et les limites du terrain doit être au minimum égale à un tiers de sa hauteur ; elle ne doit pas gêner la circulation aérienne et elle ne doit pas être visible depuis la voie publique.
 - La hauteur du mat est inférieure à 8m
58. **L'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure (ITE) est autorisée** à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions. L'ITE devra privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor de façon à respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine. Les notions de surépaisseur, d'effet tunnel sur les ouvertures, de disparition du matériau d'origine et de recouvrement des reliefs présents sur les façades doivent être appréhendées globalement afin de proposer une solution architecturale qui soit étudiée dans une logique de compensation et de restitution. L'ITE doit notamment permettre de conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...).
59. **Les façades végétalisées et bandes de pleine terre plantées pour plantes grimpantes sont encouragées.** Une dérogation de 0.20 mètres par rapport aux règles d'implantation du bâti (articles A.5 et A.6) pourra être autorisée en cas de réalisation de tels aménagements.

ARTICLE A.II – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

ARTICLE A.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones agricoles
2. Dans la zone **Ab**, l'organisation des plantations devra permettre plus particulièrement d'assurer la continuité avec la trame bocagère environnante.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **AL** correspond aux espaces agricoles littoraux présentant le caractère d'espaces naturels remarquables.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- **Le Plan réglementaire C (éléments de risques et nuisances)**
- **Le Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AL.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois) sont interdit, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **AL.2**.

ARTICLE AL.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application du L121-24 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés

1. Les **aménagements légers** nécessaires à la gestion du milieu, à sa mise en valeur (notamment économique) ou à son ouverture au public, et qui ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. Pour cela, la localisation et l'aspect des aménagements ne doivent ni dénaturer le caractère du site, ni compromettre pas ses qualités architecturale et paysagère, ni porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements mentionnés aux a, b et d et extensions* prévues au c doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

Dès lors, sont autorisés les aménagements suivants :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements* piétonniers et cyclables** et les **sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, les **objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public**, les **postes d'observation de la faune** ainsi que les **équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité** tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les **aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile** et à la prévention de la dégradation de ces espaces naturels par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
- La **réfection des bâtiments existants** et **l'extension* limitée des bâtiments** et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les **aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières** dont à la fois l'emprise au sol* et la surface de plancher* sont inférieures ou égale à 50m²
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, **les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones**, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les **canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques**, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol* des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
- Les **aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement en Monument Historique ou localisés dans un site inscrit ou classé** au sens de l'article L341-1 du Code de l'Environnement
- Les **équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux**

Le caractère léger des aménagements s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol*, de la taille de la construction, notamment au regard des dimensions du site

2. **L'atterrage des canalisations et leurs jonctions**, dans les conditions prévues par l'article L121-25 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLUi, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du Code de l'Energie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
3. **Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux**, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.
4. Les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLUi, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
5. **Les stations d'épuration d'eaux usées** sous réserve d'être **non liées à une opération d'urbanisation nouvelle** et de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

PARTIE II – EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE AL.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

ARTICLE AL.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE AL.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les constructions devront s'implanter **en retrait de 4 mètres ou plus de l'alignement***.
2. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter **soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre** par rapport à cette limite.
3. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la berge.

ARTICLE AL.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter **soit en limites séparatives*, soit avec en retrait de 3 mètres minimum** par rapport à ces limites.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives* soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à ces limites.

ARTICLE AL.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AL.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AL.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones agricoles
2. La hauteur* des constructions ne pourra dépasser **5 mètres**.

ARTICLE AL.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur localisation, ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE AL.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

ARTICLE AL.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **Azh** correspond aux espaces agricoles présentant le caractère de zone humide.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan règlementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan règlementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- **Le Plan règlementaire C (éléments de risques et nuisances)**
- **Le Plan règlementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AZh.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdit, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article **AZh.2**.

ARTICLE AZh.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les nouvelles installations, nouveaux ouvrages, travaux ou nouvelles activités, visés à l'**article R214-1 du code de l'environnement** soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214-2 du même code, au titre de l'article L511-1 du code de l'environnement, sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'assèchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement.
2. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'assèchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement.
Les **travaux de maintenance ou de modification** de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

PARTIE II – EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE AZh.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

ARTICLE AZh.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE AZH.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter **soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre** par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
2. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la berge.

ARTICLE AZH.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions et installations peuvent s'implanter **soit en limites séparatives*, soit en retrait de 3 mètres minimum** par rapport à ces limites.

ARTICLE AZH.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AZH.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AZH.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones agricoles
2. La hauteur* des constructions ne pourra dépasser **3 mètres**.
3. Pour les opérations d'intérêt général, des dérogations pourront être accordées pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE AZH.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur localisation, ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE AZH.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

ARTICLE AZH.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Se référer aux dispositions générales des zones agricoles

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone N (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée est interdite.

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définis à l'article **N.2**

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement de zone

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE N.3 – ACCÈS* ET VOIRIES*

1. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout accès* ne peut avoir moins de 3,5 mètres de large.
2. Sauf dérogation sur la base d'un avis des services compétents du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dans le respect des exigences de sécurité, tout projet devra respecter ces dispositions du présent article.
3. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
4. Le tracé de voirie* sera adapté à la topographie de façon à minimiser les déblais et remblais.
5. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles.

ARTICLE N.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

✎ **Alimentation en eau potable**

1. Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En cas d'extension*, de surélévation*, de changement de destination de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire

✎ **Assainissement des eaux usées**

2. L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou réseaux pluviaux est strictement interdite.
3. Dans le cas où il existe un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, **toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement** en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

4. **En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de l'installation de celui-ci**, toute construction nouvelle devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif agréé. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
5. **En cas d'Assainissement Non-Collectif (ANC)**, toute nouvelle construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation d'un système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
6. **Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées.** Elles peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange) et en respectant un débit maximal de 2 litres/s. En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.
7. **En cas d'eaux résiduelles des activités** : sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

➤ **Eaux pluviales de toiture et de ruissellement**

Principe général :

Il est interdit de déverser toute eau pluviale dans le réseau d'eaux usées. La séparation des eaux pluviales et eaux usées doit être respectée. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : réfection de toiture, extension* des constructions).

Il est imposé la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval. **L'infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle.**

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est obligatoire. La récupération et l'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités est une démarche encouragée pour réduire la pression sur les nappes phréatiques et le réseau d'eau potable.

A/ Gestion des rejets dans le milieu naturel :

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitres "Eau" et "Biodiversité").

8. Pour tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², il est recommandé de préciser la surface imperméabilisée* totale.
9. **100% des eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle.** Dès lors, tout projet de nouvelle construction y compris les extensions* et les annexes* supérieures ou égales à 20m², doit mettre en place des techniques naturelles alternatives d'aménagement destinées à réduire le taux d'imperméabilisation des sols et à infiltrer les eaux de ruissellement à la parcelle (exemples : plantations, fossé, noue d'infiltration, mare, jardin de pluie, revêtement perméable, toiture végétalisée...). Les aménagements seront adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

10. Le rendu paysager d'un projet et l'usage de ses espaces verts peuvent être mutualisés avec la gestion des eaux pluviales.
11. Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines.
12. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'aménageur doit s'assurer du bon dimensionnement et de la compatibilité avec le fonctionnement du réseau public existant des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales envisagés dans le cadre du projet, en tenant compte des prescriptions du service compétent de la CCT2C.

B/ Gestion en cas d'incapacité à infiltrer :

13. Dans le cas où il est démontré que le terrain et/ou la nature du sol ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, un dispositif de rétention des eaux pluviales doit être mis en place par tamponnement (exemple : bassin, puit de perte, massif/tranchée d'infiltration, chaussée réservoir...) puis rejet en milieu naturel.
14. Les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions ci-dessous et avec l'accord et l'atteinte des prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité :
 - Les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires
 - Le débit de fuite vers l'extérieur du projet est limité à 2 litres par seconde par hectare, sans surverse, quel que soit l'exutoire, réseau, fossé, cours d'eau
 - La pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour 100 ans la plus contraignante et à l'échelle du bassin versant amont du projet.

C/ En dernier recours : Gestion par rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales :

15. Dans le cas où il est démontré que la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le pétitionnaire peut être autorisé à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte. Cette autorisation est délivrée sous réserve (conditions cumulatives) :
 - De la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisance des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur
 - De l'avis du gestionnaire des eaux pluviales
16. Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
17. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie*, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale).
18. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens existants de plus de 50 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Système de récupération des eaux pluviales :

19. **Tout projet de nouvelle construction (hors extension* et annexe*) doit prévoir une citerne ou une cuve de récupération** à dimensionner selon les besoins et d'au minimum 1m³ sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Ces installations doivent être de préférence enterrées ou masquées de l'espace public.
20. En cas de construction de plusieurs bâtiments, les réserves peuvent être regroupées et mutualisées.

21. Pour des usages domestiques, l'utilisation d'eau d'une autre origine que l'eau potable (puits, eaux pluviales, etc.) est autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

✎ **Distribution électrique, téléphonique et numérique**

22. Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

23. Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

24. Les **antennes paraboliques et antennes relais de téléphonie mobile** doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique, et privilégier une implantation sur des bâtiments existants. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Les antennes paraboliques doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer aux constructions environnantes. Il est préféré :

- **Pour les antennes paraboliques** : une pose sur la souche de cheminée
- **Pour les antennes relais de téléphonie mobile** : un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée ou tout autre dispositif remplissant cet objectif. S'il n'existe pas de support existant dans le périmètre de prospection, s'appuyer sur un obstacle visuel comme une lisière forestière et ne laisser dépasser le relais que de la hauteur des antennes. Il est également recommandé de planter des essences locales à l'extérieur du site clôturé en adaptant le schéma de plantations au contexte.

25. Pour les **transformateurs électriques et unité de stockage d'électricité** : ces éléments techniques doivent permettre une bonne intégration dans le paysage, limitant l'impact visuel depuis les voies publiques et les espaces ouverts. Le cas échéant, leur implantation s'adossera à des volumes existants (clôture, bâtiment, végétation). Ils devront être ceinturés de plantations, type haie vive d'essence locale et la teinte du bâtiment sera choisie au plus proche du milieu environnant.

26. Les branchements privés doivent être enterrés.

✎ **Collecte des déchets ménagers**

27. Les constructions nouvelles et les changements de destination de bâtiments existants doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

28. Tout projet devra répondre aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur (cf. annexe 4 du règlement) ainsi qu'à l'appréciation du service des déchets de la CCT2C.

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUE

ARTICLE N.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

Se référer au règlement de zone

ARTICLE N.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE N.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

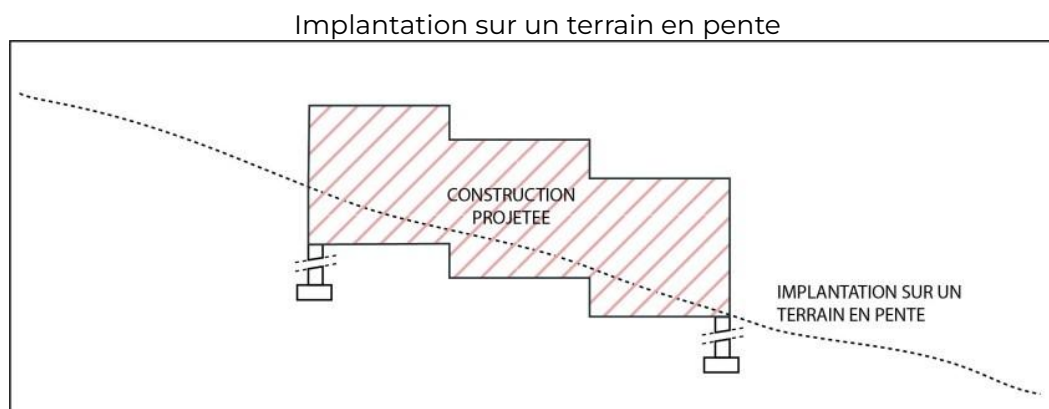
Se référer au règlement de zone

ARTICLE N.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Se référer au règlement de zone

ARTICLE N.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain* et utilisera au mieux les courbes de niveaux. L'implantation sur les lignes de crête et les points hauts isolés sont à éviter. L'implantation de la construction parallèle aux courbes de niveaux est à privilégier. Le cas échéant, le parti architectural mettra à profit le terrain naturel et les éventuelles ruptures de pentes, par exemple en fractionnant des volumes et en incitant à l'édification d'un volume plus long que haut (*se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement– chapitre "Topographie"*).
2. Ainsi, en tout endroit, la dalle de rez-de-chaussée ne pourra être élevée à plus de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, à moins que le parti architectural ou des conditions techniques particulières (ex. : accessibilité) ne justifient l'intérêt de conditions différentes. Ainsi, si la configuration de la parcelle le nécessite, le bâtiment sera divisé en plusieurs volumes pour s'adapter au mieux au terrain naturel.



3. Les règles de hauteurs* maximales des constructions sont reprises dans les règlement de zone
4. Une hauteur* particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019.

ARTICLE N.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer au règlement de zone.

ARTICLE N.11 – STATIONNEMENT

Cet article s'applique à l'ensemble des zones naturelle, à l'exception de la zone N_M

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
2. **Le revêtement perméable est obligatoire pour la réalisation de la totalité des places de stationnement**, hors stationnement des poids lourds (exemples : bande roulante, pavé, graviers, structures alvéolaires) afin de limiter l'imperméabilité des sols. La nature des matériaux devra être précisé dans la demande de permis de construire ou d'aménager. Les matériaux imperméables de type enrobé, béton etc. sont interdits.
(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Eau")
3. Dans le cas des constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, un changement de destination, une réhabilitation ou une extension* supérieure à 20m² nécessite la prise en compte de la norme de stationnement définie en fonction de la destination finale du bien.

Conditions d'implantation du stationnement automobile selon les destinations et sous destinations

4. Pour les constructions, extensions* et changements de destination des bâtiments et opérations à destination d'**habitat** :
 - Il est exigé **deux places de stationnement automobile par logement**. Pour les logements conventionnés*, il est exigé une place par logement.
5. Pour les constructions à destination d'**artisanat et commerce de détail**, il est exigé une offre de stationnement tenant compte des effectifs susceptibles d'être accueillis.

Stationnement des cycles :

6. Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de **0.75 m²**
7. La capacité de stationnement des cycles répond à minima, en fonction de la sous-destination des constructions, aux normes suivantes :
 - **Logements** (dont logements locatifs sociaux et accession sociale) : **un emplacement par logement** porté à deux emplacements pour un logement supérieur à 80 m²
 - **Artisanat et commerce de détail** : **un emplacement minimum**
 - **Equipement d'intérêt collectif et services publics** : **un emplacement par tranche de 150m²**

ARTICLE N.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Biodiversité", ainsi qu'au Guide technique du bocage en annexe du PLUi)

Cet article s'applique à l'ensemble des zones naturels, à l'exception de la zone N_M

1. L'aménagement de la parcelle devra prendre en compte le respect du terrain naturel : topographie, végétation déjà en place et sens d'écoulement des eaux pluviales.

2. Les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige, les talus, les fossés et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien et sous réserve de justification, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres* du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du présent règlement.
3. Les méthodes de plantation doivent s'appuyer sur le guide mis en place par le PNRCMO, indiqué en annexe 1 du règlement.

4. La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite.

5. Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et d'un revêtement perméable afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.
6. Les plantations d'essence locales sous forme de trame arbustive, bande boisée, haie, ou noue paysagère, sont fortement recommandées.
7. Les noues ou fossés seront plantées de vivaces herbacées de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
8. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noue, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction, aux éléments de clôture et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.
9. Les aires de stationnement proposant au moins quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbuste pour 4 places de stationnement, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1 du règlement.
10. L'aménagement devra limiter au maximum l'impact des véhicules stationnés sur la parcelle depuis le domaine public, par un positionnement judicieux et des plantations appropriées.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **N** correspond aux espaces naturels communs.

Elle comprend deux sous-catégories :

- Le **sous-secteur Nc** correspond aux espaces de carrières et à leurs extensions à court terme
- Le **sous-secteur Nd** correspond aux espaces naturels principalement formés par les dépôts de stériles réalisés, en cours de réalisation ou à venir conformément aux orientations du Plan de paysages du bassin carrier

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Principe général : en zone N (et déclinaisons), toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée est interdite.

Les destinations et sous-destinations évoquées font référence à celles définies à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois) sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définis à l'article **N.2**

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N y compris Nc et Nd :

1. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont notamment considérés comme tels les affouillements et exhaussements réalisés dans le cadre des ouvrages et aménagements de technique hydraulique pour la prévention contre les inondations et le ruissellement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans la zone N uniquement :

2. Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière**
3. Les **abris de pâture nécessaires à une exploitation agricole ou forestière** ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur hauteur* n'excède pas 3 mètres et leur emprise au sol* 20 m² par unité foncière*.

4. L'**extension* des constructions à destination d'habitation existantes** sous réserve que cette extension* ne représente pas plus de **30m² de surface de plancher***, par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019.
5. Les **annexes***, sous réserve qu'elles ne soient pas à destination d'habitation et qu'elles ne représentent pas plus de **30m² de surface de plancher* par unité foncière***.
6. **Le changement de destination de bâtiments agricoles reconvertibles répertoriés au Plan règlementaire B** et à l'Annexe n° 2 du présent Règlement, sous réserve de :
 - Correspondre aux sous-destinations suivantes : **logement** (dans la limite de 2 nouveaux logements par unité foncière*) et **artisanat** et **commerce de détail**
 - Ne pas porter atteinte à la potentielle activité agricole exercée, notamment en ce qui concerne la proximité de bâtiments d'élevage existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité.
 - Ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site.

En application de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, **le changement de destination des bâtiments agricoles est interdit en commune littorale**. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps (des décennies) cessé en raison de leur abandon.

7. Les extensions* des installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Nc uniquement

8. Les **constructions et installations liées aux activités de carrières, à caractère industriel, de bureau ou d'entrepôt**, sous réserve qu'elles se situent au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, prévus à l'article R151-34 2 du code de l'urbanisme et reportés sur le Plan règlementaire B et dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
9. Les **dépôts de matériaux stériles issus de l'exploitation de carrières et de matériaux inertes externes**, notamment en remblaiement de carrières existantes, dans les conditions fixées par arrêté préfectoral.
10. Les **dépôts temporaires de déchets inertes, non inertes et non dangereux liés à l'activité de transformation, valorisation et réutilisation** autorisée par arrêté préfectoral après étude de la nature des sols et de leur capacité à les accueillir

Dans la zone Nd uniquement

11. Les **constructions et installations liées aux activités de gestion des dépôts de matériaux** prévus à l'alinéa 12 du présent article, sous réserve qu'elles se situent au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, prévus à l'article R151-34 2 du code de l'urbanisme*et reportés sur le Plan règlementaire B et dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
12. Les **dépôts de matériaux stériles issus de l'exploitation de carrières et de matériaux inertes issus des activités du BTP** dans les conditions fixées par arrêté préfectoral, ainsi que les bassins de décantation.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE N.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

ARTICLE N.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE N.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ÉLÉMENTS NATURELS

1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit **à l'alignement***, soit avec un **recul minimum de 1 mètre** par rapport à l'alignement*.

En zone N générique uniquement

2. Les constructions et installations doivent être implantées **soit en s'alignant sur les constructions existantes, soit à 4 mètres par rapport à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.
3. Sous réserve de justifications et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant, les constructions et installations peuvent s'implanter au-delà de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être. Cette disposition est particulièrement envisageable dans le cas d'une construction dont la façade la plus proche de la voie est orientée au Sud, afin d'optimiser les apports solaires tant sur la construction que sur le terrain aménagé.

Dans les sous-secteurs Nc et Nd uniquement

4. Les constructions et installations doivent être implantées **au minimum à 4 mètres par rapport à l'alignement*** des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation ou destinées à l'être.

Dans l'ensemble de la zone N :

5. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la berge.
6. Les éléments ajoutés en saillie* de la façade sur rue (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc) doivent respecter les dispositions du Règlement de voirie communal en vigueur. A défaut de dispositions explicites à ce sujet ou en l'absence d'un tel document, les éléments en question pourront dépasser de 0,80 mètre maximum l'alignement*, sous réserve qu'ils soient positionnés à une hauteur* minimale de 3 mètres.
7. Conformément au plan réglementaire D, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles suivants :
 - Les articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme relatif à la Loi Barnier (se référer à l'étude reprise en annexe du règlement du PLUi)
 - Les articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la loi littoral.

ARTICLE N.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

POUR LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES D'INTÉRÊT PUBLIC AUTORISÉS

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter **soit en limites séparatives***, **soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement*** liées aux conditions de sécurité et salubrité (secours, incendie, bruit).

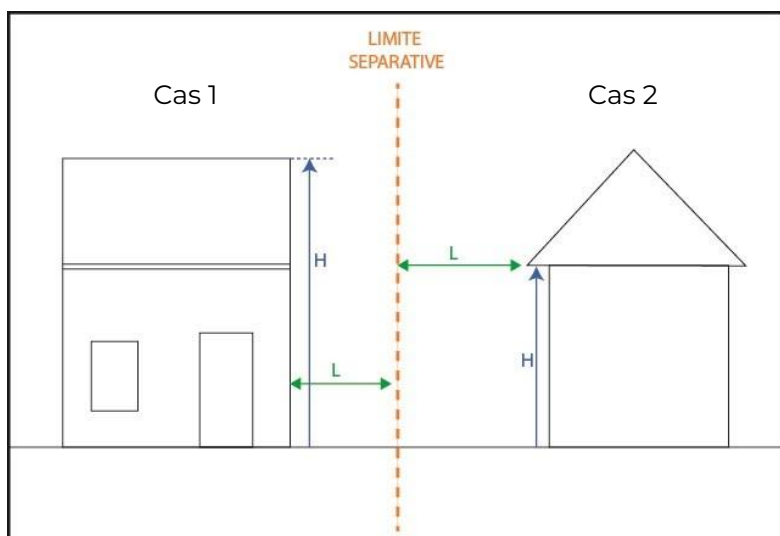
POUR LES HABITATIONS AUTORISÉES

2. Les extensions* autorisées dans les conditions de l'article **N.2** devront s'implanter en conservant des marges d'isolement* en respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives* (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de ladite construction (H) en application du schéma ci-après.
 - Cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

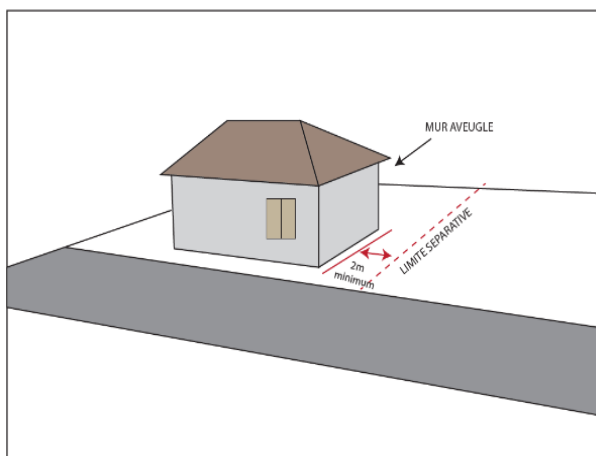
Marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives ($L=H/2$)
Cette marge tient compte de l'orientation de la toiture.

Cas 1: faitage perpendiculaire à la limite séparative,

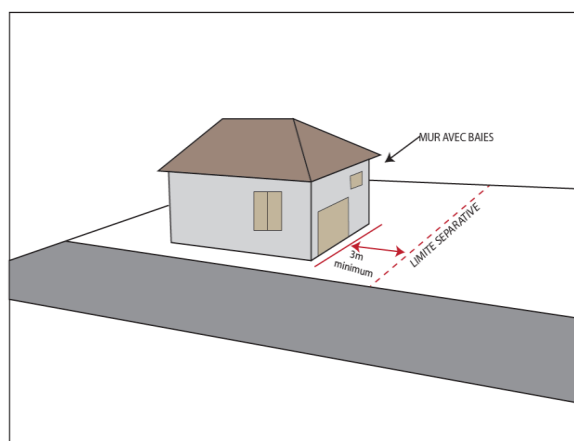
Cas 2: faitage parallèle à la limite séparative.



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur aveugle)



Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives (mur percé de baies)



3. L'extension* peut être réalisée le long de la limite séparative latérale et de fond de parcelle* lorsqu'elle vient s'adosser à une construction existante
4. **Pour les annexes* type abri de jardin**, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES A L'ARTICLE N.2

5. Les constructions et installations peuvent s'implanter **soit en limites séparatives***, **soit en retrait de 3 mètres minimum** par rapport à ces limites.
Toutefois, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux constructions à destination d'habitations conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE N.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être **au minimum égale à 4 mètres**

ARTICLE N.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

POUR LES HABITATIONS AUTORISEES

1. Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019 :
 - **L'extension* des constructions existantes à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que cette extension* ne représente pas plus de **30m² par rapport à la surface existante** à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019
 - Les **annexes*** sont autorisées, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de **30m² de surface de plancher* par unité foncière***.
2. Les constructions et installations relevant d'une autre destination ne sont pas règlementés en matière de densité et d'emprise au sol*.

ARTICLE N.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.
2. Pour les **extensions* des constructions à destination d'habitation**, la hauteur* maximale est de **9 mètres au faitage** et 7,5 mètres au haut de l'acrotère*.
3. Pour les bâtiments **annexes***, la hauteur* totale au sommet des constructions ne peut dépasser **4 mètres au faitage**, et 3 mètres au haut de l'acrotère*.
4. Les constructions et installations relevant d'une autre destination ne sont pas règlementées en matière de hauteur* des constructions.

ARTICLE N.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur localisation, ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée avec des 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 (exemples : toitures, ouvertures ...).

1. Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le **Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps** figurant en annexe 3 du présent règlement (notamment – chapitres "Intégration / Mixité & densité / Architecture").

2. Pour les constructions repérées sur le **Plan réglementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 2 du Titre II du présent Règlement.
3. Les revêtements ou matériaux de finition doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
4. Est interdit :
 - L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc.).
 - L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit (exemple : tuiles vernissées)
5. En cas de réhabilitation et rénovation, le respect des modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment sera recherché et la conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION AUTORISEES

➤ **Murs de façades et murs apparents**

6. Les enduits seront traités en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront rester apparentes. Le bardage est autorisé s'il est de teinte naturelle ou claire. Toutefois, lorsque le volume de base est enrichi par un décroché de façade, une couleur de teinte plus foncée pourra être autorisée en cohérence avec le ton clair dominant. Le bardage zinc est autorisé sur une faible proportion (maximum un tiers de l'ensemble des façades).
7. Les soubassements, s'ils existent, devront être maintenus et de teinte foncée.
8. Les teintes des soubassements, parements, menuiseries et toitures, seront puisées dans le nuancier de l'architecture traditionnelle locale ou dans le nuancier du milieu naturel proche (voir annexe 3 du présent règlement). En particulier, le traitement des menuiseries (couleurs, matériaux) et le traitement des façades doivent être cohérents entre eux. Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, les teintes devront être précisées.
9. Pour les annexes*, le bardage bois sera à privilégier.
10. En cas de réhabilitation et rénovation, le respect des modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment sera recherché et la conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

➤ **Ouvertures**

11. Les ouvertures en toiture (ex. : belles-voisines*, lucarnes*, châssis de toit*), autant que possible, devront s'aligner verticalement avec les ouvertures du niveau inférieur du bâtiment.
12. Les volets battants devront être maintenus ou remplacés
13. En cas de pose de coffrets nécessaires pour l'occultation des baies par des volets roulants, elle ne doit pas dénaturer l'unicité de la façade sur rue, ni le caractère architectural de la construction. Ainsi, la pose de coffrets dissimulés de la vue depuis l'espace public sera privilégiée par la pose à l'intérieur de la construction ou tout autre dispositif adapté. La pose de coffrets extérieurs non dissimulés sera admise selon les conditions suivantes :
 - Intégration dans le plan de la façade
 - Harmonie de teinte avec le traitement des ouvertures, des linteaux et de la façade
 - Respect de la composition d'ensemble et de l'unicité de la façade.

↘ Toitures

14. La toiture des annexes* et extensions* qu'elle soit plate* ou en pente* devra être traitée en harmonie avec celle des bâtiments principaux*, tout en pouvant présenter, en cas de toiture en pente*, un angle plus faible.
15. Pour les extensions* et les annexes* de plus de 15 m², présentant une toiture en pente*:
- les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile terre cuite **de teinte rouge** (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 3000 au RAL 3033, et figurant dans le présent Règlement) **ou orange** (qui sera choisie dans la palette allant du RAL 2000 au RAL 2013 et figurant dans le présent Règlement).
 - Les toitures en zinc joint debout et en bardage bois sont également autorisées en faible proportion, au maximum d'un tiers (1/3) de l'emprise au sol du bâtiment principal* en cas d'extension* et du bâtiment projeté en cas d'annexe*.

↘ Volume

16. Le volume de base pourra être enrichi par le décalage de plans (une ou plusieurs travées) et/ou par l'ajout d'éléments en saillie* (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc).

↘ Clôtures et abords

Principe général

La conception et la réalisation des clôtures font l'objet d'une attention particulière sur le territoire de la Terre des 2 Caps. Représentant l'interface entre espace public et privé, les clôtures sont soumises au respect de certaines règles afin de contribuer au maintien de la qualité du paysage et des rues.

17. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, sortie des établissements publics et des carrefours, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

18. Conformément au Code de l'Environnement, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées

- soit de talus existants
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage à maille souple soutenus par des piquets de bois
- soit d'une clôture en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET

Conformément à l'article L372-1 du Code de l'Environnement, les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Leur hauteur sera limitée à 1,20 mètre.

19. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre traditionnels, les clôtures comportant des ferronneries, doivent être conservées et entretenues.

20. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

21. Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures (dans la clôture, muret, mur, haie ou sur la construction).

22. A titre exceptionnel, et pour **raison de protection acoustique** vis-à-vis d'un axe terrestre bruyant (voies routières dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour – cf. liste disponible au chapitre VII de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, Titre D1a- Circulation routière et ferroviaire, **des dispositifs différents peuvent être autorisés ou imposés** pour adapter la clôture au contexte urbain, sous réserve de justifications soumises à avis du gestionnaire de voirie).

23. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, les bennes à déchets, tout en étant situées à un endroit permettant facilement leur accès, doivent être masquées de l'espace public (ex. : parois bois et/ou écran végétal composé exclusivement d'essences locales).

24. Pour toute construction autorisée nécessitant l'installation de bacs d'ordures ménagères, un dispositif global regroupant les coffrets, boîtes aux lettres et poubelles pourra être aménagé en limite du domaine public. Il devra présenter une unité de teinte et de matériaux avec la clôture ou les constructions du projet pour ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la façade.
- L'emplacement des bacs d'ordures ménagères et de tri, sera prévu et intégré dans la définition du projet.

Hauteur des clôtures :

25. La hauteur de la clôture est mesurée en tout point de l'ouvrage.

26. **Les clôtures posées en front à rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,60 mètre**, mesurée à partir du niveau du sol.

27. **Les clôtures sur limites séparatives* ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres**, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.

Composition des clôtures :

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre "Interfaces avec le voisinage")

28. Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage avec l'utilisation (au choix) :

- D'une **haie vive d'essence locale**
- D'un **dispositif présentant la plus large perméabilité possible, à claire voie**, c'est-à-dire laissant passer le jour avec au moins un écart minimum de 2 cm.

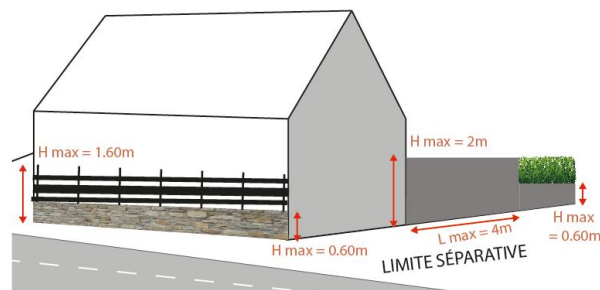
Toutefois, sont autorisés :

- Une **partie maçonnée réalisée en matériaux pleins**. Les murs ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, **à l'exception des murets en pierre de pays** (voir fiche murets du Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement) maçonnés de façon traditionnelle ou sans mortier (pierre sèche). Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, la hauteur des clôtures en matériaux pleins **peut être portée à 2m dans une bande de 4m de long** dans le prolongement du bâtiment principal*.
- Le prolongement ou la reconstruction d'un muret existant repéré sur le Plan réglementaire B. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

IMPLANTATION DU BÂTI EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES
hauteur de la clôture en matériaux pleins < 0.60m



IMPLANTATION DU BÂTI EN LIMITES SEPARATIVES
hauteur de la clôture en matériaux pleins < 2m
(dans une bande de 4m de long)



Hauteur maximale et matérialité des clôtures

29. **Les grillages seront obligatoirement complétés d'une haie vive** ou support d'une plante grimpante.

30. **Pour les clôtures posées en front à rue des nouvelles constructions**, les pétitionnaires sont encouragés à les doubler d'une haie vive. Ces clôtures doivent être placées derrière la haie vive sur la parcelle, la haie étant visible depuis l'espace public.

31. **Sont interdits :**

- L'aspect PVC blanc
- les bâches, toiles ou films plastique aérés ou non
- Les brise-vue
- les plaques de béton pleines
- les parpaings non enduits et peints
- Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante
- Les palplanches
- les matériaux provisoires ou d'aspect précaire
- Les grillages à maille soudée.

32. Les matériaux suivants (au détriment des matériaux synthétiques) sont **à privilégier**:

- Bois brut ou peint
- Grillages à maille souples soutenus par des piquets de bois
- Les ganivelles

➤ **Bioclimatisme et énergies renouvelables**

(se référer au cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps figurant en annexe 3 du présent règlement – chapitre Bioclimatisme des bâtiments & énergies)

Principe général :

Tout projet devra prendre en compte la réglementation thermique en vigueur avec la mise en œuvre de systèmes énergétiques efficaces.

Sont notamment encouragés :

- Les panneaux solaires thermiques
- Les panneaux solaires photovoltaïques
- Le chauffage renouvelable (exemple : géothermie, pompe à chaleur, puits canadien, ...)
- La mutualisation des ressources énergétiques (production de chaleur collective centralisée)

33. La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

34. Les installations de production d'énergie renouvelable ne devront pas nuire, par leur volume, leur aspect, le bruit et leur emplacement, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles devront s'intégrer.

35. **Les installations de production d'énergie renouvelable** (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) **doivent être intégrés aux éléments architecturaux des constructions**. En cas de difficulté, pour des raisons esthétiques ou techniques, **les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sur une surface totale maximale de 15m²**. L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin.

36. **La pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée** dans les configurations non cumulatives suivantes :

- Les panneaux sont placés en alignement avec les baies de la façade (comme si l'on plaçait des lucarnes)
- Les panneaux couvrent un pan de toiture entier
- Les panneaux couvrent une portion de toiture d'un seul tenant depuis l'acrotère jusqu'au faitage (voir Cahier de références et de prescriptions paysagères architecturales de la Terre des 2 Caps en annexe 3 du règlement), la portion pouvant correspondre à une fonction identifiable (annexe*/extension*)

37. **L'implantation d'éoliennes domestiques est autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Les dispositifs devront garantir une bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Conditions posées par le code de l'urbanisme : la distance entre l'éolienne et les limites du terrain doit être au minimum égale à un tiers de sa hauteur ; elle ne doit pas gêner la circulation aérienne et elle ne doit pas être visible depuis la voie publique.
- La hauteur du mat est inférieure à 8m

38. **L'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure (ITE) est autorisée** à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions. L'ITE devra privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor de façon à respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine. L'ITE doit notamment permettre de conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...)

39. **Les façades végétalisées et bandes de pleine terre plantées pour plantes grimpantes sont encouragées.** Une dérogation de 0.20 mètres par rapport aux règles d'implantation du bâti (articles N.5 et N.6) pourra être autorisée en cas de réalisation de tels aménagements.

ARTICLE N.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

ARTICLE N.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

INDICATIONS NON OPPOSABLES

La zone **NL** correspond aux espaces naturels littoraux présentant le caractère d'espaces naturels remarquables.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan réglementaire A**, il est nécessaire de consulter :

- Le **Plan réglementaire B** (éléments du patrimoine naturel et bâti protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le **Plan réglementaire C** (éléments de risques et nuisances)
- Le **Plan réglementaire D** (dispositions spécifiques Loi Littoral et Loi Barnier)
- Les plans relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et Informations et Obligations Diverses (IOD)

et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NL.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles prévues par l'article **NL.2**.

ARTICLE NL.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application du L121-24 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés

1. Les **aménagements légers** nécessaires à la gestion du milieu, à sa mise en valeur (notamment économique) ou à son ouverture au public, et qui ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. Pour cela, la localisation et l'aspect des aménagements ne doivent ni dénaturer le caractère du site, ni compromettre pas ses qualités architecturale et paysagère, ni porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements mentionnés aux a, b et d et extensions* prévues au c doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

Dès lors, sont autorisés les aménagements suivants :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements* piétonniers et cyclables** et les **sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, les **objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public**, les **postes d'observation de la faune** ainsi que les **équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité** tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les **aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile** et à la prévention de la dégradation de ces espaces naturels par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
- La **réfection des bâtiments existants** et **l'extension* limitée des bâtiments** et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les **aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières** dont à la fois l'emprise au sol* et la surface de plancher* sont inférieures ou égale à 50m²
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, **les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones**, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les **canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques**, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol* des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
 - Les **aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement en Monument Historique ou localisés dans un site inscrit ou classé** au sens de l'article L341-1 du Code de l'Environnement
 - Les **équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux**

Le caractère léger des aménagements s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur*/emprise au sol*, de la taille de la construction, notamment au regard des dimensions du site

2. **L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions**, dans les conditions prévues par l'article L121-25 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du Code de l'Energie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
3. **Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux**, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.
4. Les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLUi du 4 décembre 2019, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
5. **Les stations d'épuration d'eaux usées** sous réserve d'être **non liées à une opération d'urbanisation nouvelle** et de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

PARTIE II – ÉQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE NL.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

ARTICLE NL.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

PARTIE III – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ÉCOLOGIQUES

ARTICLE NL.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

1. Les constructions devront s'implanter **en retrait de 4 mètres ou plus de l'alignement***.
2. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la berge.
3. Conformément au plan réglementaire D, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation repris dans les articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la loi littoral.

ARTICLE NL.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions et installations peuvent s'implanter **soit en limites séparatives*, soit avec en retrait de 3 mètres minimum** par rapport à ces limites.

ARTICLE NL.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NL.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NL.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* ne pourra dépasser **5 mètres**.

ARTICLE NL.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

De manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur localisation, ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE NL.11 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

ARTICLE NL.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **Nm** correspond aux espaces naturels marins.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au **Plan règlementaire A**, il est nécessaire de consulter le **Plan règlementaire B** et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement, ainsi que le **Plan règlementaire C** et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions de l'**article 4 du Titre I** du présent Règlement.

Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au Lexique du Règlement

PARTIE I – USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Nm.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles autorisées à l'article **Nm-2**.

ARTICLE Nm.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes nouvelles installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve que leurs usages soient conformes avec la vocation du domaine public maritime naturel.

PARTIE II – EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE Nm.3 – ACCES* ET VOIRIES*

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

ARTICLE Nm.4 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Se référer aux dispositions générales des zones naturelles.

PARTIE III – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE Nm.5 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX ELEMENTS NATURELS

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait de 1 mètres ou plus.

ARTICLE Nm.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à ces limites.

ARTICLE Nm.7 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.8 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.11– STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

LEXIQUE DU REGLEMENT

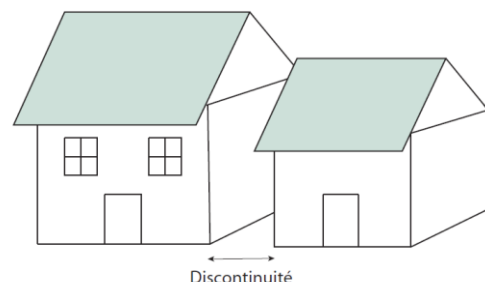
Accès : ensemble des accès directs à un terrain. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie (espace public ou privé), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. Pour l'application des règles de hauteur du présent règlement, les calculs sont effectués à partir du point le plus haut de l'acrotère

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre les voies publiques (ou privées) existantes (ou à créer) et les propriétés privées riveraines.

Annexe : bâtiment séparé du bâtiment principal* dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal* régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Une annexe possède des dimensions réduites et inférieures au bâtiment principal*. Une construction accolée au bâtiment principal* est une extension* et non une annexe.

Exception : pergolas et appentis sont considérés comme des annexes



Belles-voisines : fenêtre en saillie sur une toiture.

Bâtiment principal : élément majeur d'une construction s'imposant par sa taille, son volume ou par le fait qu'il soit affecté à la vocation principale du terrain.

Châssis de toit : Baie basculante exécutée sur le rampant d'une charpente.

Cheminement doux : voirie permettant la circulation en sécurité des usagers non motorisés comme les piétons ou les cyclistes. Le cheminement doux est par définition interdit à tout véhicule motorisé.

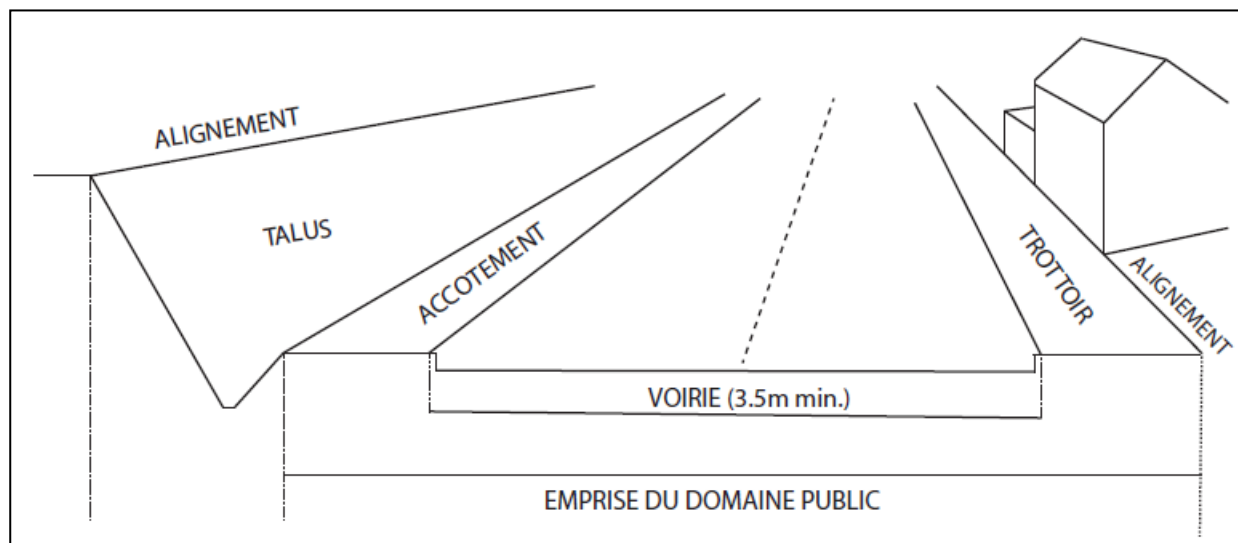
Configuration naturelle du terrain : doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Construction d'aspect contemporain : construction qui s'affranchit de l'imitation de l'architecture traditionnelle et qui relève d'une création architecturale dont les choix en matière de gabarit (c'est-à-dire de formes et de proportions), d'aspect et de couleurs peuvent être justifiés par le concepteur. Ce parti architectural émane d'une analyse fine du paysage local (qu'il soit bâti ou non bâti) et des usages de la construction. Cette construction n'est donc, par conséquent, pas reproductible dans un autre lieu (car le paysage est différent) ou pour un autre usage : ainsi, on ne peut entendre par « construction d'aspect contemporain » des « modèles » d'architecture ou des reproductions de constructions bâties ailleurs.

Défrichement : opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière

Ecrêtement : Suppression d'un ou de plusieurs étages en haut d'un bâtiment (ex : dans le cadre d'une opération de réhabilitation lourde)

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être considérés comme des voies. Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les aires de stationnement publiques, les emprises publiques universitaires et scolaires, les enceintes pénitenciaires ...



Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée par la projection verticale de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des installations et des bâtiments édifiés sur un terrain et la superficie du terrain prise pour référence.

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments.

Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux (encadrements, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...).
- Les débords, modénatures ou éléments de saillie* (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...).
- Les autres saillies* traditionnelles (seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons...)

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau naturel environnant.

Essentage : revêtement d'ardoise d'une paroi verticale.

Espace agricole à haute fonctionnalité écologique : espace majoritairement naturel qui se caractérise par un ensemble dense de haies et de prairies, comprenant des sites de biodiversité à haute valeur patrimoniale (source : PNRCMO, 2012).

Espaces libres et plantations : il s'agit des espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées sont à compter dans les espaces libres.

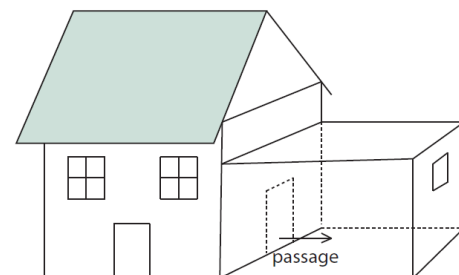
Espaces de pleine terre : Sont ici définis comme surface de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, libres, non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales, et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations)
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et bassins d'infiltrations réalisés sans ouvrages. Les toitures végétalisées sont tolérées.

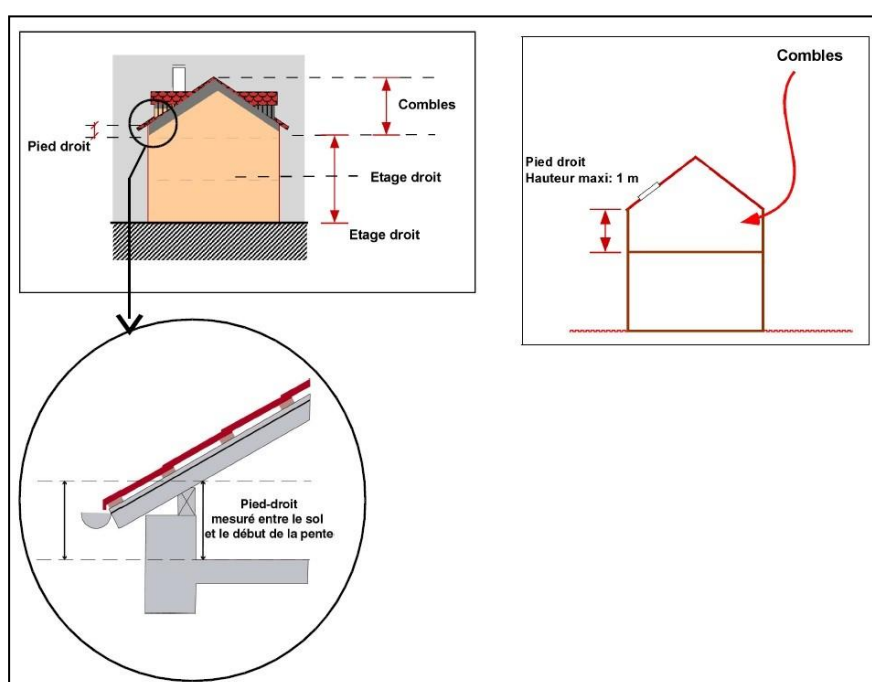
Ne sont pas définis comme surface de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés imposées sur les aires de stationnement
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules
- Les espaces de terre sur des bassins de rétention étanches
- Les mélanges terre-pierre

Extension : Est dénommée « extension » une construction réalisée sur le même terrain que le bâtiment principal* accollée ou contiguë à celle-ci, qui communique avec le bâtiment existant ou possède un mur commun. L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. Si la construction n'est pas accollée ou contiguë au bâtiment principal*, il s'agit d'une annexe*.



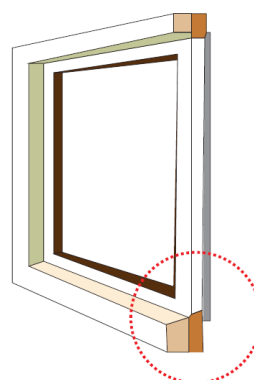
Etage droit : espace compris entre deux planchers superposés à l'intérieur duquel il est possible d'inscrire un parallélépipède de 2,5 m de hauteur et d'une base équivalente à la surface de l'étage situé ci-contre.



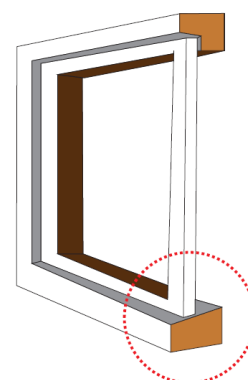
Façade en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur, en léger retrait par rapport la façade du bâtiment.

Façade en applique : baie intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux et un bandeau supérieur recevant l'enseigne, l'ensemble étant plaqué sur la façade.

FAÇADE EN APPLIQUE



FAÇADE EN FEUILLURE



Fond de parcelle : est qualifié de fond de parcelle, toute limite séparative qui ne soit pas une limite latérale (en contact avec une voie publique, privée ou une emprise publique*), et située à l'opposé de la voie.

Habitations légères de loisirs : selon l'article R111-37 du code de l'urbanisme, « sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

Hauteur des constructions :

Principe général

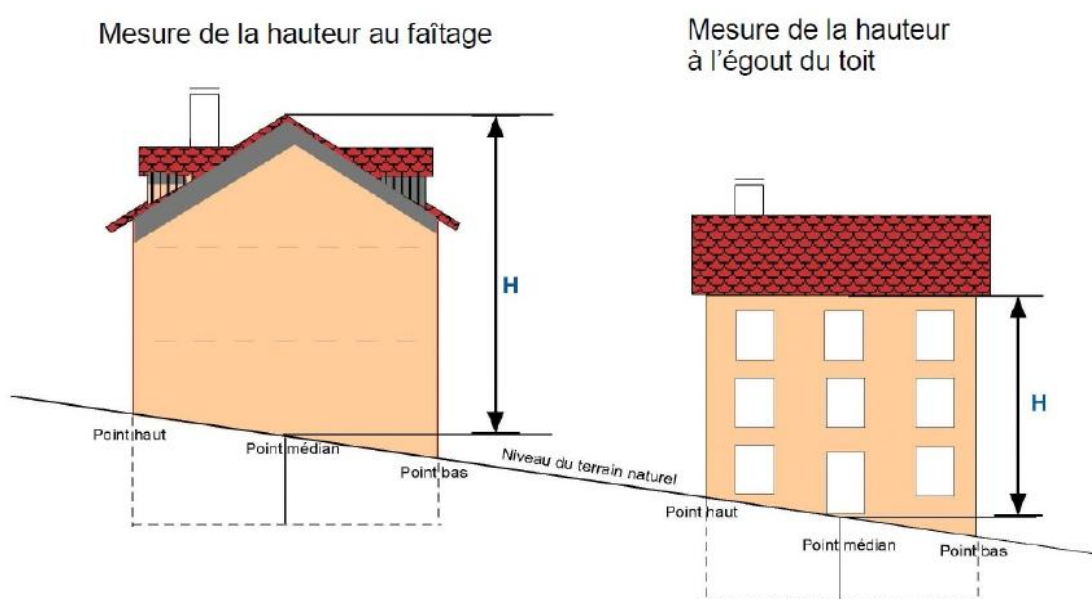
Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet. La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut (à l'acrotère en cas de toiture plate*). Le point le plus haut est toujours situé sur les éléments majeurs de la construction.

La mesure du Terrain Naturel (TN) se fait au milieu de la façade principale. Lorsque le TN est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du TN est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.

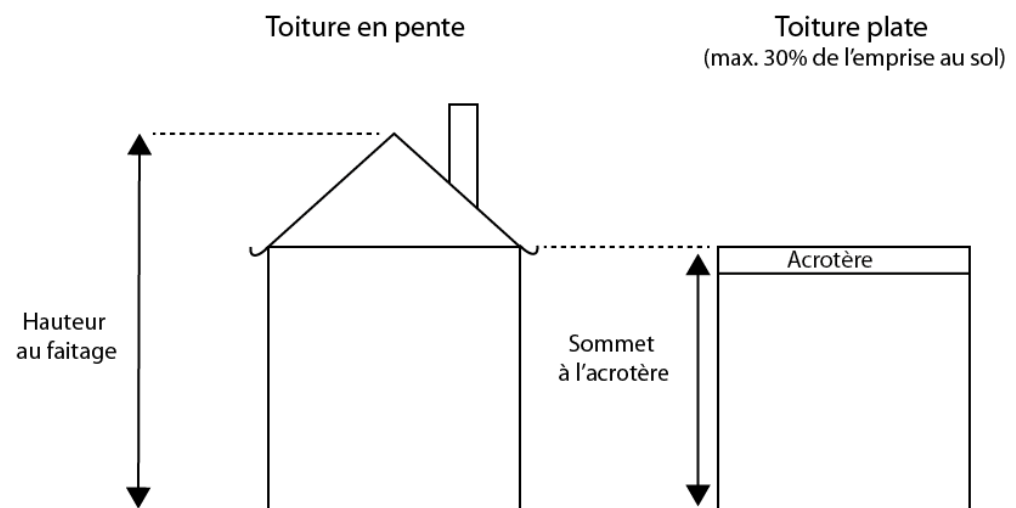
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- Les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne*, acrotères*
- Les dispositifs nécessaires à la l'utilisation ou à la production d'énergie renouvelables
- Les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales
- Les dispositifs nécessaires à l'amélioration de la performance thermique des constructions existantes ou à la protection solaire
- Les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation, au développement de la biodiversité

Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Le point le plus bas de la construction correspond au point médian du terrain naturel de l'emprise de la construction. Dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale à prendre en compte est celle calculée au point médian du terrain naturel de l'emprise de la construction. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte.



En cas de toiture plate, la hauteur du bâtiment correspond à l'acrotère.

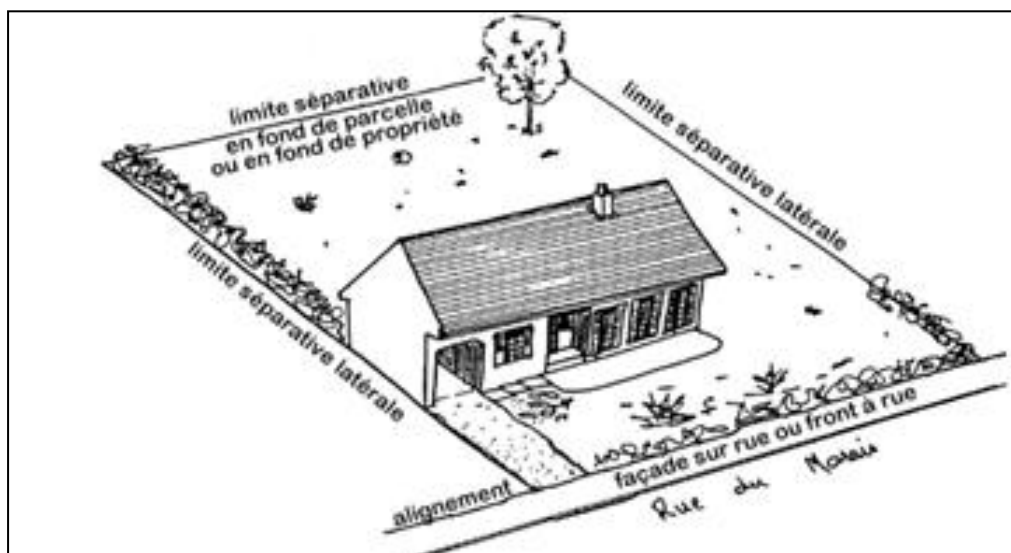


Imposte : Pierre ou autre élément, ordinairement en saillie*, qui surmonte le piédroit d'une arcade et reçoit la retombée de l'arc.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Limites séparatives : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle*).



Logement conventionné : Un logement conventionné, social, aidé ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

- Les **logements loués en location sociale** : le montant du loyer au m² est limité et le locataire devra passer par une commission d'attribution pour obtenir un logement selon des critères précis, notamment le plafond de revenus.
- Les **logements PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS** (Prêt Locatif Social), financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Les **logements vendus en accession sociale à la propriété** sont construits avec les mêmes normes de construction et les mêmes matériaux que les logements classiques, mais ils bénéficient de prix de vente plafonnés grâce à des aides de l'Etat et des collectivités. L'acquéreur doit respecter quant à lui des conditions d'accès (plafonds de ressources, primo-accession...). Plusieurs types d'accession sociale sont possibles :

- L'**achat en location-accession** (PSLA – prêt social en location-accession)
- La **vente de logements sociaux** qui permet l'acquisition à un prix minoré
- Le **bail réel solidaire** : dispositif d'accession sociale qui permet de dissocier le foncier et le bâti pour permettre de minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'acquéreur pourra revendre à tout moment son logement aux conditions fixées dans le contrat initial.

Lucarne : une lucarne est une baie verticale placée en saillie* sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés et d'une couverture.

Marge d'isolement : espace situé entre une limite de propriété et une construction. Elle est exprimée sous la forme d'une distance minimale (ex. : 3 mètres) qui se mesure entre les deux points les plus proches de la limite de propriété et de la construction.

Ordonnancement urbain : caractéristique d'un aménagement urbain considéré sous l'angle de la composition architecturale ou des végétaux qui font partie d'un ensemble (îlot, rue, front bâtis autour d'un espace central, etc.).

Place de jour : il s'agit d'un espace aménagé sur une parcelle en limite d'alignement pouvant se matérialiser par un retrait de la clôture et permettant de stationner un véhicule.

Plan simple de gestion agréé : guide (formulaire PSG à remplir) qui comprenant une description de la forêt, une réflexion sur les objectifs du propriétaire et les moyens qu'il est prêt à y consacrer, ainsi qu'un programme des interventions par parcelle. Il est instruit par un technicien du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) qui visite la forêt en compagnie du propriétaire. Puis il est agréé par le conseil de Centre du CRPF.

Rang (premier ou second rang) : Le premier rang est constitué de la parcelle située à l'alignement du domaine public, de la voie privée ou publique concernés. Le second rang est constitué de la parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique*, la voie privée ou publique n'est en général constituée que par l'accès (ou voie selon la qualification) à cette parcelle.

Ripisylves : Formations végétales spécifiques se développant sur les rives des cours d'eau ou des plans d'eau (saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes).

Saillie d'architecture : une saillie est tout élément d'architecture, ornemental, ou corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment.

Surélévation : opération consistant à élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant sans modifier l'emprise au sol*

Surface de plancher : somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

Référence : Article R*111-22 du Code de l'Urbanisme

Surface de vente : surface totale nécessaire pour :

- la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- le paiement des marchandises ;
- la circulation des personnels pour présenter les marchandises à la vente.

En sont exclus :

- les ateliers d'entretien, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public.
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente.

Référence : Loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 de finances pour 1997.

Toiture en pente : une toiture est considérée pentue quand son inclinaison est supérieure à 15%.

Toiture plate : toute toiture dont l'inclinaison va de 0% à 15%.

Les toitures dont l'inclinaison est comprise entre 5% et 15% font parties des toitures dites « plates », mais sont préférentiellement qualifiées de rampantes.

Unité foncière : llot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (source : Conseil d'Etat, n°264667, 27 juin 2005).

Voirie : ensemble des voies, publiques ou privées, ouverte à la circulation générale. Liste non exhaustive d'éléments de voirie : voies, voies piétonnes et cyclistes, routes, chemins

PALETTE DE COULEURS

54

LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUI

- **ANNEXE 1 :** Liste des essences végétales locales.
- **ANNEXE 2 :** Liste des éléments du patrimoine bâti urbain et paysager protégés.
- **ANNEXE 3 :** Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps.
- **ANNEXE 4 :** Règlement de collecte des déchets de la CCT2C
- **ANNEXE 5 :** Liste des communes ayant mis en place les procédures de Déclaration Préalable pour la pose de clôture et/ou pour des travaux de démolition
- **ANNEXE 6 :** Étude des modalités d'application de la Loi Barnier

**Liste des essences locales préconisées par le
Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale**

ANNEXE 2

**Liste descriptive des éléments du patrimoine bâti urbain et paysager
repérés dans le PLUi et protégés au titre de l'article L.151-19° du code de
l'urbanisme.**

Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps.

Se référer au document en vigueur disponible sur le site internet de la CCT2C.

Règlement de collecte des déchets de la CCT2C

Se référer au document en vigueur disponible sur le site internet de la CCT2C.

ANNEXE 5

Liste des communes ayant mis en place les procédures de Déclaration Préalable pour la pose de clôture et/ou pour des travaux de démolition

Procédure de DP clôture	Procédure de Permis de Démolir
- Audresselles - Beuvrequen - Havelinghen - Leulinghen-Bernes - Marquise - Rety - Rinxent - Saint-Inglevert	- Audresselles - Beuvrequen - Havelinghen - Leulinghen-Bernes - Marquise



Communauté de Communes de La Terre des 2 caps
Le Cardo - BP 60 - 62250 MARQUISE
tél : 03 21 87 57 57 - Fax : 03 21 87 04 05
contact@terredes2caps.com
www.terredes2caps.fr



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'attractivité, d'urbanisme
et de développement économique
2 bis, Bd Daunou- BP 611 - 62321 BOULOGNE/MER
tél : 03 21 99 44 50 - Fax : 03 21 99 44 40
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com